

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Área: URBANISMO  
Expediente: 14193/2022  
Asunto: APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DETALLE CALLE MARGARITA, 2

**DECRETO DE ALCALDÍA**

En relación con el Estudio de Detalle para la fijación de las alineaciones de la parcela sita en Calle Margarita, 2, de este municipio, promovido por D. [REDACTED] con fecha 8 de septiembre de 2022, RGE nº 22809.

Atendido el informe jurídico que a su vez contiene el informe técnico y cuyo tenor literal es el siguiente:

**"INFORME JURÍDICO****Antecedentes**

I.- Con fecha 09/09/2022 (Reg. entrada: 22809), se recibe solicitud realizada por [REDACTED], para la aprobación de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle Margarita, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga).

II.- Con fecha 07/02/2023 (Reg. salida: 5757), tras informe técnico desfavorable se inadmite el Estudio de Detalle por considerar que con el mismo se produce un aumento de aprovechamiento en las parcelas afectadas por este instrumento.

III.- Con fecha 20/03/2023 (Reg. entrada: 7364), se recibe escrito de recurso de reposición realizado por [REDACTED], en el que se justifica que el cambio de alineación no lleva consigo un aumento de aprovechamiento urbanístico, solicitando la estimación del mismo.

IV.- Con fecha 24/05/2023 (Reg. salida: 7830), se emite informe técnico analizando el documento presentado, que si bien considera válido conllevaría necesariamente la corrección y concreción de algunos puntos del documento presentado.

En concreto:

1. Memoria E.D. Se debe adecuar la memoria del E.D. a lo indicado en el art. 94.4. del Reglamento de la LISTA (memoria de información y memoria de ordenación). Justificación en memoria del art. 119 del Reglamento de la LISTA.

2. Resumen ejecutivo incompleto. Se presenta incompleto, se debe adecuar a lo establecido en el art. 25. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, debiendo contener al menos un plano de información y otro de ordenación, además de un resumen de la memoria del E.D.

3. Nueva alineación de la calle. Definir de manera exacta cuales son los límites de la nueva alineación definiendo adecuadamente los encuentros entre calles Margarita, Avellano y Magnolia, en principio solo debería afectar a calle Margarita. Además se debe presentar georreferenciación de la nueva alineación conforme al art. 94.4.b) del Reglamento de la LISTA y justificar, en memoria y planos, el mantenimiento de la separación a vial existente, quedando aumentada a 4m.

4. Definición del techo edificable de las parcelas afectadas para la justificación del no aumento del mismo, definiendo un techo edificable existente en cada parcela fijo pese al aumento de superficie



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

edificable de la misma. Por ello, se propone la definición de la ordenanza específica resultante de las parcelas afectadas en cuanto a los parámetros afectados, presentando cuadro justificativo.

5. Sustitución en la memoria justificativa de la Orden VIV/561/2010 al ser derogada por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, en vigencia actual.”

V. Con fecha 18/07/2023 (Reg. entrada: 19635), se aporta Estudio de Detalle para corregir las deficiencias observadas en el punto anterior.

VI. El 19 de julio de 2023 se emite informe técnico con el siguiente literal:

**“INFORME:**

1.- Objeto y justificación del Estudio de Detalle.

Se analiza como el Estudio de Detalle de la de la parcela sita en Calle Margarita, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga), fechado en septiembre de 2022, presentado en fecha 20/03/2023, con nº Reg. Ent. 7364, así como la coherencia e integridad formal de la documentación.

El objeto del Estudio de Detalle es el de **modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada** de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, conforme al art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y el art. 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, estableciendo en su punto 2:

“2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.”

En base a lo anteriormente descrito, la LISTA habilita a los Estudios de Detalle, como instrumentos complementarios al Planeamiento de Ordenación Urbanística General y de Ordenación Urbanística Detallada, al ajuste de las alineaciones y rasantes de un vial siempre que “no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones”, teniendo en cuenta que en este caso el Reglamento de la LISTA no lo considera como una modificación del uso urbanístico del suelo “a efectos de lo establecido en este apartado”.

Esto quiere decir que podría plantearse a través de este instrumento el ajuste de las alineaciones de un vial, aunque suponga ligeramente la modificación del uso del suelo, siempre que no suponga la modificación de “la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones”, además de no poder suponer la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

El Reglamento de la LISTA define “Espacios libres y zonas verdes” como:

“Constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.”



La autenticidad de este documento [Redacted] [Redacted] en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14	EXPEDIENTE :: 2022014193 Fecha: 09/09/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	---	--



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

A continuación define "Movilidad" como:

"Constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares".

Por lo que teniendo en cuenta la definición que realiza el Reglamento en cuanto a Espacios libres y Zonas verdes, lo que correspondería con la calificación del suelo de "Áreas libres; Alp; SGAL; Zonas Verdes (V)" que define el PGOU municipal, no se referiría al viario urbano calificado como "Red Viaria" en nuestro PGOU, por lo que en este caso no se produce una reducción de los Espacios libres del municipio, es decir de lo calificado como Zona Verde (V) en nuestro plan, sino una reducción del vial.

En cuanto a lo establecido no "afectar negativamente a las dotaciones", el Viario Urbano se trata de una dotación pública según su definición:

"Suelos y edificaciones que dan soporte a instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía, calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso dotacional de espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, movilidad e infraestructuras y servicios técnicos".

En apartados siguientes se justifica por un lado el no aumento de edificabilidad ni aprovechamiento de las parcelas afectadas ni la afección negativa de la nueva alienación al vial.

## 2.- Documentación aportada.

La documentación presentada con fecha 18/07/2023 en registro de entrada incluye los siguientes archivos:

- Estudio de Detalle completo formado por: A) Memoria de información, B) Memoria de ordenación y C) Cartografía (Anexo Fichas catastrales y Justificación barreras arquitectónicas).
- D) Resumen ejecutivo.

## 3.- Marco normativo y legal en aplicación en el Municipio de Rincón de la Victoria:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D. 169/2014).
- Con carácter supletorio, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento (RP), Disposición Transitoria Séptima de la LISTA.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de 3 octubre de 2006 y se acuerda su publicación (POTA).
- Decreto 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento (POTAUM)
- Plan general de Ordenación urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 30/10/1991. Reiteración de la aprobación definitiva por resolución del vicepresidente de la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 30/04/1992, una vez tramitado el correspondiente Expediente de Cumplimiento (BOP de 18/05/1992).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

### FIRMANTE - FECHA

BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



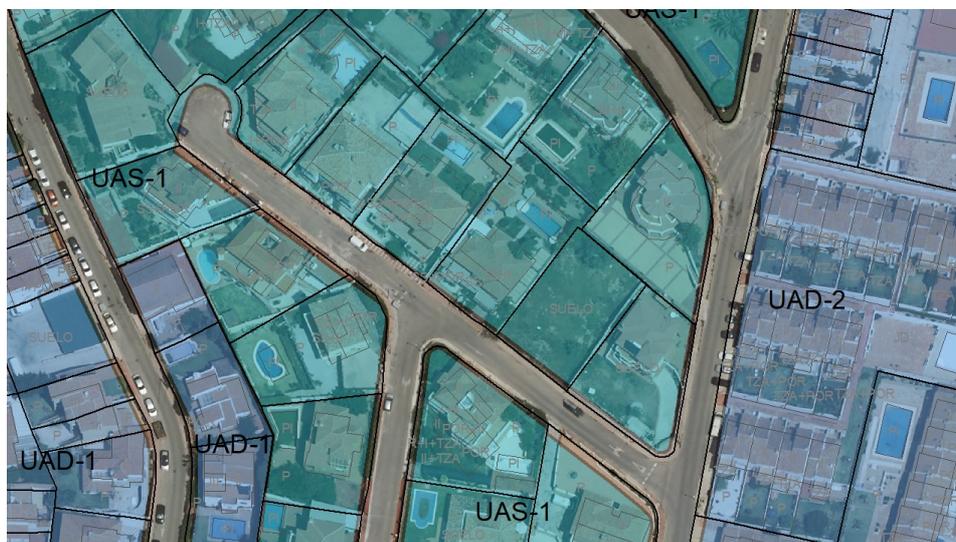
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

- *Texto Refundido del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente con fecha 22/06/2001 (BOP nº668 de 09/04/2003).*
- *Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobada definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/07/2008 (BOP nº71 de 15/04/2009).*

4.- Ámbito del Estudio de Detalle.

La calle objeto del presente Estudio de Detalle se ubica en un tramo entre las calles Avellano y Magnolia, y otro tramo sin salida, del municipio malagueño del Rincón de la Victoria. La calle sobre la que se pretende el ajuste de alineaciones, según la documentación aportada por el promotor del Estudio de detalle, afecta a las siguientes parcelas:

Situación catastral	Referencia catastral	Propietario	Parcela catastral	Superficie const. catastral
CL Margarita 1	5949902UF8654N0001ER	[REDACTED]	751 m2	362 m2
CL Margarita 2	5950407UF8655S0001KY		546 m2	Sin edificar
CL Margarita 2 (D)	5950443UF8655S0001RY		570 m2	334 m2
CL Margarita 3	5949901UF8654N0001JR		660 m2	389 m2
CL Margarita 4	5950408UF8655S0001RY		682 m2	395 m2
CL Margarita 5	5950415UF8655S0001JY		549 m2	236 m2
CL Margarita 6	5950409UF8655S0001DY		616 m2	373 m2
CL Margarita 7	5950429UF8655S0001QY		543 m2	212 m2
CL Margarita 8	5950410UF8655S0001KY		549 m2	224 m2
CL Margarita 9	5950430UF8655S0001YY		738 m2	411 m2
CL Margarita 10	5950411UF8655S0001RY		616 m2	373 m2
CL Avellano 9	5950416UF8655S0001EY		R	637 m2
CL Margarita 12	5950414UF8655S0001IY	F	810 m2	357 m2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Según el Texto Refundido del P.G.O.U. vigente, las parcelas colindantes con la calle para la que se solicita el Estudio de Detalle se encuentran clasificadas como Suelo Urbano, Zona de Ordenación en Unifamiliar Aislada (UAS), Sub-zona 1 (UAS-1).

5.- Análisis del Estudio de Detalle.

Se presenta un estudio de detalle para la modificación de las alienaciones de Calle Margarita para su adecuación a la realidad física.

5.1.- Descripción del estado actual de viario.

La calle Margarita es un vial de una longitud de 130 m, sin salida y que se comunica con la calle Avellanos que acomete a mitad de la calle Margarita desde el Sur y con calle Magnolia al principio de la calle Margarita. Dispone de un primer tramo entre calle Magnolia y calle Avellanos de una sola dirección en sentido a calle Magnolia, y un segundo tramo desde Avellanos al fondo de la calle de doble dirección. Dispone de una sección transversal variable, en distintos puntos medidos se obtienen anchos medios de acera de 1,10 m. en el lado sur a 1,42 m. en el lado norte, con una calzada de ancho medio de 5,70 m.

Los anchos que se han obtenido entre cerramientos de parcela son 8,17 m, 8,29 m, 8,20 y 8,06 m, en los tramos medidos de Oeste a Este, de cerramiento de parcela a cerramiento de parcela. En la documentación gráfica se ha incluido la realidad de la calle, con indicación de los anchos, su sección transversal y su sección longitudinal.

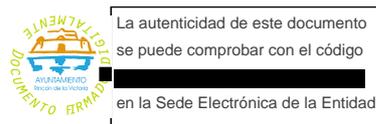


El TR del PGOU grafía esta calle con una anchura de 10 m, afectando como alineación viaria parte de las parcelas (1 m aproximadamente a cada lado), reduciendo con ello la superficie de parcela neta UAS-1 respecto a la parcela bruta catastral.

5.2.- Circunstancias urbanísticas del vial.

Conforme a lo establecido en el Art. 1. "Red viaria" de la Sección I de la Parte 3: "Normas de Urbanización" del PGOU municipal, se fija para viales secundarios de forma genérica una anchura de calzada de 2,50 m (5m en total) en cada sentido en ámbitos residenciales, y un acerado en cada lado de las calles de anchura mínima 1,50m en cada acera, lo que supone una anchura mínima de 8 m.

CSV



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2022014193 Fecha: 09/09/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Estándar mínimo diseño	Distrib. locales	Vías de acceso	
		Princip.	Secundarias
TiPOS de vía	Calzada única dos bandas	Calzada única dos bandas	
Anchura de las bandas ind.	3,75 poli.ind. 3,50 poli.comer. 3,50 area resid.	3,75 ind. 3,50 comer. 3,00 res.	3,50 ind. y com. 3,50 comer. 2,50 res.
Anchuras de cada acera en m. (en todo caso si se necesitan acera hay que contar con un borde mínimo de 1,50 m.)	2,00 ind. y com. 1,50 resid.	2,00 comer. 1,50 ind. 1,50 resid.	1,50 comer 1,50 res

Las Normas subsidiarias del 1988 del Rincón de la Victoria establece la ordenación general que reconoce la realidad física actual, estableciendo un ancho de vial original de 8 m:



**NNSS 1988**

El Plan general de Ordenación urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria con aprobación definitiva por resolución del vicepresidente de la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 30/04/1992, mantiene la anterior alineación de 8 m:



**PGOU 1992**

CSV



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [código] en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

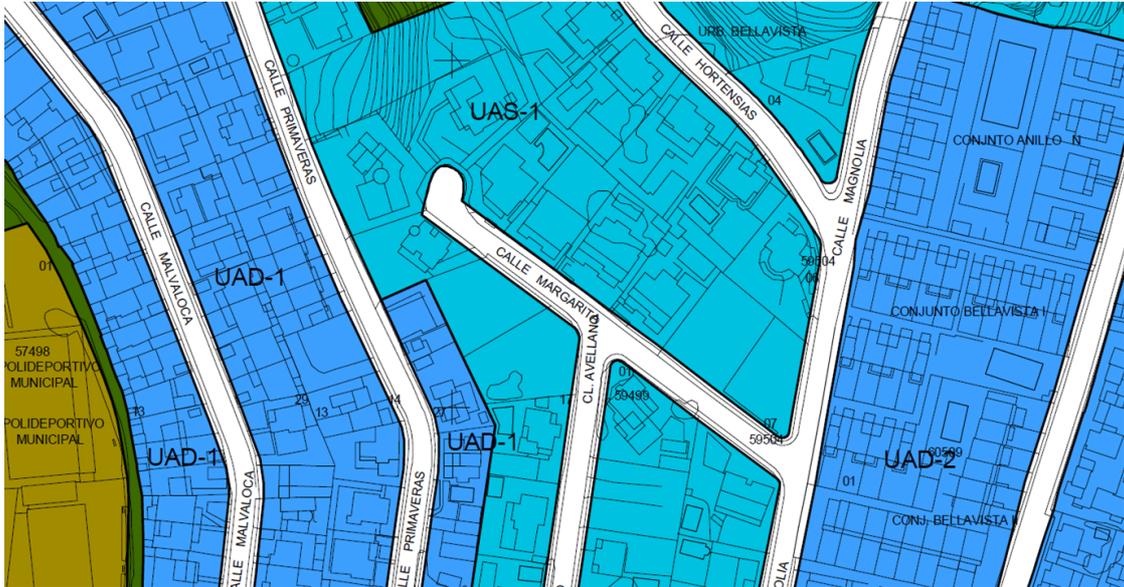
BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



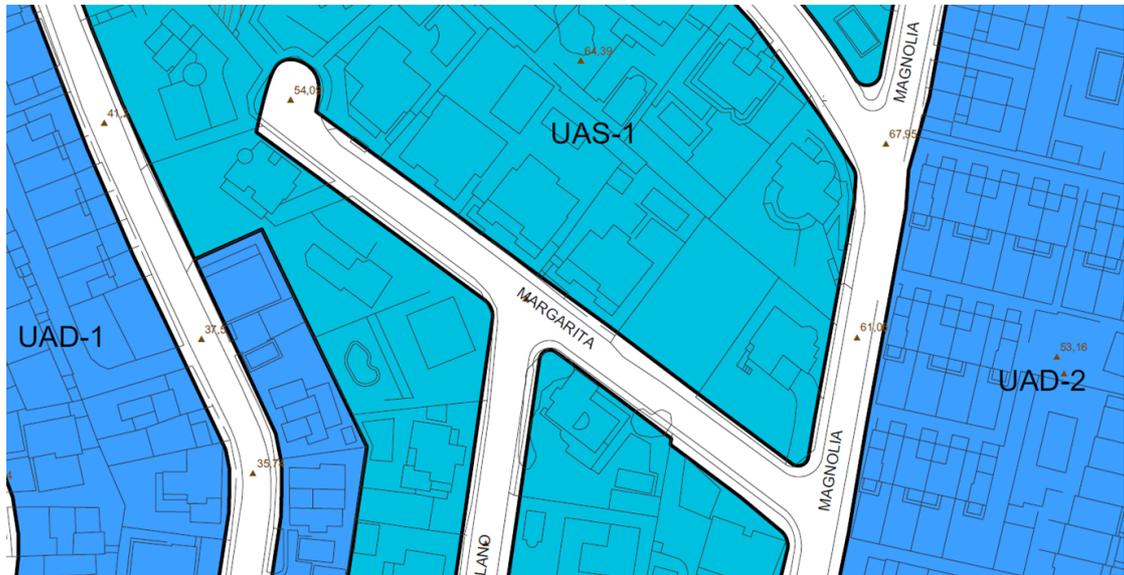
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Es el Texto Refundido del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente con fecha 22/06/2001 (BOP nº668 de 09/04/2003), el que establece la alineación de 10 m en varias calles de la zona de Cotomar, afectando a la calle Margarita que se somete al actual Estudio de Detalle:



TR PGOU 1993

La adaptación a la LOUA del año 2009 (BOP nº71 de 15/04/2009), mantiene la alineación de 10 m de la calle Margarita.



Adaptación LOUA PGOU 2009

Esta nueva delimitación afecta en 1 m aproximadamente a la mayoría del parcelario de la zona, algo que jurídicamente resultaría de difícil gestión, ya que estarían sometidas a expropiación por el destino de los terrenos a un sistema local de viario, siendo uno de los supuestos de expropiación establecidos en el art. 119 de la LISTA. En caso de ejecutarse la expropiación, ocasionaría en algunas edificaciones que quedarán en fuera de ordenación por tratarse de viviendas anteriores al PGOU municipal con una edificabilidad mayor

CSV



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [código] en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

a la posibilidad conforme la parcela edificable que propone el plan, en algunos casos dejando estas parcelas en incumplimiento de la parcela mínima que establece su ordenanza.

5.3.- Propuesta en el Estudio de Detalle de reajuste de alineación del vial.

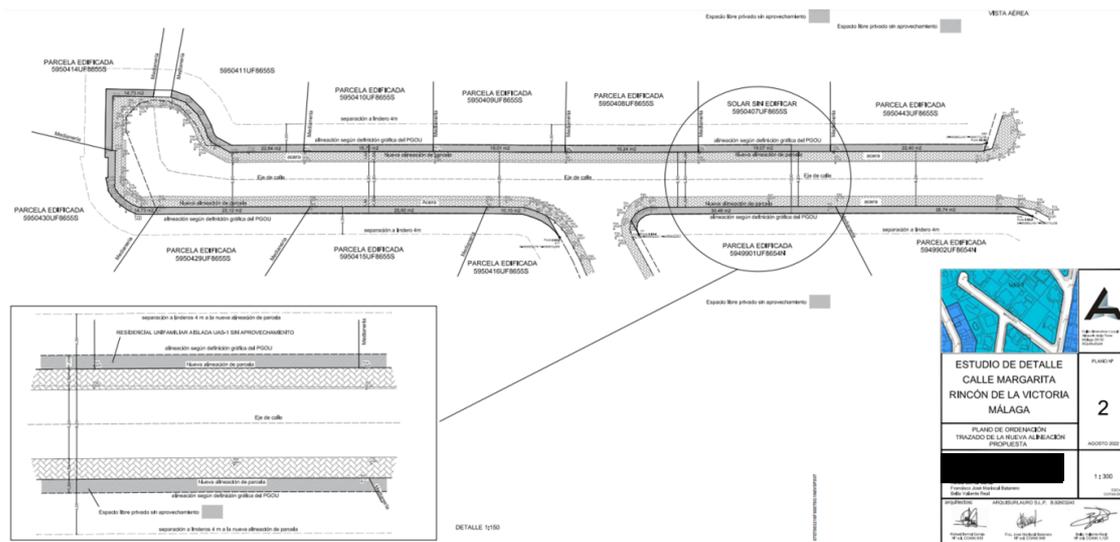
En base a todo lo anterior, el Estudio de Detalle propone el ajuste de las alienaciones del vial a su estado físico actual de 8 m de anchura entre cerramientos de parcela, manteniendo una calzada de 5m de ancho y 2 aceras de 1,50m.

En este punto el E.D. justifica lo establecido en el art. 15 de la Orden VIV/561/2010, donde se establece un ancho mínimo de los itinerarios peatonales accesibles mayor o igual de 1,80 m, pero que en zonas consolidadas se permite reducirlo a 1,50 m. ajustándose así al art. 15.2. C) del Decreto 293/2009: "C) Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros". Igualmente se justifica el art. 5 en delante de la vigente Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por tratarse de normativa básica para espacios públicos.

Esta nueva sección de calle no afecta a la situación actual de la calle ya que ya se encuentra ejecutada conforme a estas dimensiones, por lo que no se podría considerar que afecta negativamente al vial existente, al tratarse de un vial secundario en una zona residencial de baja densidad, en el cual la mitad del mismo configura un fondo de saco sin salida. Dicho esto, el E.D. justifica lo siguiente:

"Las parcelas edificadas poseen una antigüedad aproximada de 30 años, con unos cerramientos de parcela alineados a un ancho de vial aproximado de 8,00 m, por lo que ajustarse a la alineación establecida en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbanística del Rincón de la Victoria (que establece 10 m) supondría un proceso de gestión de terrenos mediante expropiaciones que requeriría un desembolso económico elevado tanto para los ciudadanos como para la administración.

Se propone un cambio de uso de viario a un "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA UAS-1 SIN APROVECHAMIENTO" en el interior de cada parcela con 1,00 m. alineado a vial y a ambos lados de la calle, delimitado por el cerramiento de la parcela existente para el 92% de las parcelas ya construidas y el futuro proyectado (para el resto de las parcelas por pendientes de ejecutar), consiguiendo de esta manera un vial ancho de 8,00 m y una alineación de hasta 10 m. sin aprovechamiento, desde donde se tiene que separar las edificaciones."



"Se mantiene la separación a linderos existente, quedando umentada a 4 m respecto de la nueva alineación propuesta, lo que conlleva el mantenimiento de los 3 m que se deben mantener respecto de la alineación actual.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [Código QR] en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Las superficies de este tramo de 1,00 m. en cada parcela no computarían a los efectos del cálculo de edificabilidad para el aprovechamiento de cada parcela”.

Se justifica el no aumento de edificabilidad o aprovechamiento ya que se trata de un E.D., debiendo establecer el aprovechamiento preexistente de cada parcela conforme a su calificación establecida por el PGOU, realizando un estudio del techo edificable máximo de cada parcela (no de su superficie construida según catastro ni la materializada en la realidad) para justificar que este no queda aumentado mediante el presente E.D., sino que se mantiene:

SITUACIÓN CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE PARCELA m2	SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA SIN APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE NETA CON APROVECHAMIENTO	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	TECHO EDIFICABLE m2t
CL MARGARITA 2(D)	5950443UF8655S0001RY		570	22,40	547,60	0,35	191,66
CL MARGARITA 2	5950407UF8655S0001KY		546	19,07	526,93	0,35	184,43
CL MARGARITA 4	5950408UF8655S0001RY		682	19,24	662,76	0,35	231,97
CL MARGARITA 6	5950409UF8655S0001DY		616	19,01	596,99	0,35	208,95
CL MARGARITA 8	5950410UF8655S0001KY		549	18,70	530,30	0,35	185,61
CL MARGARITA 10	5950411UF8655S0001RY		616	22,84	593,16	0,35	207,61
CL MARGARITA 12	5950414UF8655S0001IY		810	14,73	795,27	0,35	278,34
CL MARGARITA 9	5950430UF8655S0001YY	VALB	738	14,01	723,99	0,35	253,40
CL MARGARITA 7	5950429UF8655S0001QY		543	22,12	520,88	0,35	182,31
CL MARGARITA 5	5950415UF8655S0001IY	JOS	549	25,60	523,40	0,35	183,19
CL AVELLANO 9	5950416UF8655S0001EY	RA	637	10,15	626,85	0,35	219,40
CL MARGARITA 3	5949901UF8654N0001JR	JC	660	30,48	629,52	0,35	220,33
CL MARGARITA 1	5949902UF8654N0001ER	JC	751	26,74	724,26	0,35	253,49

Este techo edificable será el máximo disponible en cada parcela según el PGOU, sin perjuicio del materializado en la realidad que pudiera ser mayor por encontrarse alguna de las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Se aportan las coordenadas UTM de la nueva alineación propuesta en el vial:

CSV



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS DE LA NUEVA ALINEACIÓN		
PROPUESTA		
Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso: [EPSG:25830]		
A1	X=385833.221	Y=4064805.851
A2	X=385833.564	Y=4064808.164
A3	X=385834.604	Y=4064808.532
A4	X=385835.886	Y=4064808.460
A5	X=385836.799	Y=4064808.098
A6	X=385839.116	Y=4064806.370
A7	X=385840.094	Y=4064805.640
A8	X=385840.991	Y=4064804.973
A9	X=385849.386	Y=4064798.714
A10	X=385853.217	Y=4064795.833
A11	X=385858.321	Y=4064791.993
A12	X=385859.624	Y=4064791.013
A13	X=385867.594	Y=4064785.019
A14	X=385876.782	Y=4064778.054
A15	X=385878.948	Y=4064776.367
A16	X=385880.143	Y=4064773.726
A17	X=385824.278	Y=4064815.859
A18	X=385824.148	Y=4064816.223
A19	X=385824.124	Y=4064816.290
A20	X=385823.410	Y=4064817.557
A21	X=385822.342	Y=4064819.059
A22	X=385819.541	Y=4064821.239
A23	X=385818.154	Y=4064822.297
A24	X=385811.995	Y=4064826.995
A25	X=385805.174	Y=4064832.146
A26	X=385804.510	Y=4064832.648
A27	X=385797.075	Y=4064838.264
A28	X=385788.846	Y=4064844.426
A29	X=385780.225	Y=4064850.882
A30	X=385778.009	Y=4064852.541
A31	X=385777.470	Y=4064853.456
A32	X=385777.152	Y=4064854.430
A33	X=385777.028	Y=4064854.907
A34	X=385776.893	Y=4064855.945
A35	X=385776.918	Y=4064856.716
A36	X=385777.186	Y=4064857.299
A37	X=385777.253	Y=4064857.248
A38	X=385780.266	Y=4064861.169
A39	X=385779.906	Y=4064861.440
A40	X=385784.779	Y=4064867.700
A41	X=385789.366	Y=4064864.085
A42	X=385791.360	Y=4064862.512
A43	X=385792.572	Y=4064860.689
A44	X=385792.929	Y=4064858.218
A45	X=385792.581	Y=4064856.000
A46	X=385792.177	Y=4064854.892
A47	X=385792.094	Y=4064854.094
A48	X=385792.169	Y=4064853.570
A49	X=385793.333	Y=4064850.994
A50	X=385801.867	Y=4064844.670
A51	X=385809.369	Y=4064839.004
A52	X=385809.997	Y=4064838.529
A53	X=385816.825	Y=4064833.372
A54	X=385824.423	Y=4064827.576
A55	X=385827.193	Y=4064825.421
A56	X=385831.915	Y=4064821.837
A57	X=385835.823	Y=4064818.871
A58	X=385841.623	Y=4064814.480
A59	X=385844.776	Y=4064812.129
A60	X=385844.918	Y=4064812.022
A61	X=385845.809	Y=4064811.359
A62	X=385847.294	Y=4064810.252
A63	X=385854.182	Y=4064805.117
A64	X=385858.852	Y=4064801.605
A65	X=385862.562	Y=4064798.814
A66	X=385872.422	Y=4064791.398
A67	X=385880.073	Y=4064785.612
A68	X=385880.338	Y=4064785.507
A69	X=385881.309	Y=4064786.200

CSV



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

6.- Conclusiones

Se propone un Estudio de detalle para el ajuste de las alienaciones de la calle Margarita conforme al art. 94.2. b) del Reglamento de la LISTA, estimándose favorable.

La propuesta **no conllevaría un incremento del aprovechamiento ni de la edificabilidad permitida en la parcela, ni afecta negativamente a las dotaciones**, conforme a lo establecido en el art. 94.2 del Decreto 550/2022, Reglamento de la LISTA. El E.D. propuesto conllevaría la modificación de alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida en las parcelas afectadas estableciendo una ordenación específica de las mismas.

**PROPUESTA:**

Se informa **favorable** el Estudio de Detalle propuesto, para su aprobación inicial y la realización del trámite de información pública preceptivo conforme al art. 112 del Reglamento de la LISTA.

Lo que informo, a los efectos oportunos, según mi buen saber y entender, sometiéndolo a cualquier otro mejor fundamento”.

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERO.** Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Por parte del técnico municipal se informa de manera expresa que “La propuesta **no conllevaría un incremento del aprovechamiento ni de la edificabilidad permitida en la parcela, ni afecta negativamente a las dotaciones**, conforme a lo establecido en el art. 94.2 del Decreto 550/2022, Reglamento de la LISTA. El E.D. propuesto conllevaría la modificación de alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida en las parcelas afectadas estableciendo una ordenación específica de las mismas”

**SEGUNDO.** La Legislación aplicable en cuanto al objeto, tramitación y competencia de los Estudios de Detalle viene establecida por:

— Los artículos 60, 71, 75 a 77, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CSV



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

— Los artículos 94, 102 a 110 y 112 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

**TERCERO.** El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 85 de su Reglamento General, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Se verifica que el Estudio de Detalle contiene la documentación exigida conforme a los artículos anteriores.

**CUARTO.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.5 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, **no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica** por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como sus revisiones y modificaciones.

**QUINTO.** El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle es el siguiente:

**A.** Presentado o redactado de oficio un Estudio de Detalle, tras la emisión de los informes pertinentes, la Alcaldía procederá, si se estima procedente, a la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle [artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local].

**B.** Con la aprobación inicial, se acordará la **apertura del trámite de información pública**, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento en la dirección <https://ga.rincondelavictoria.es/consultas-exposiciones-publicas>

**C.** Durante el periodo de información pública, al tratarse de una nueva alineación de un viario que afecta a los propietarios de parcelas en dicha calle, y en base a lo previsto en el artículo 104.2 c) se considera necesario dar audiencia a los mismos conforme a los datos que figuran en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas al efecto.

**D.** Asimismo, durante el trámite de información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación. No obstante no se ha advertido por el técnico municipal la existencia de ninguna afección, por lo que no se exige la emisión de informe sectorial alguno.

**E.** A la vista de las alegaciones presentadas, se aprobará en su caso definitivamente el Estudio de Detalle por el Pleno de la Corporación [artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local].

**F.** Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

CSV



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**G. Una vez aprobado definitivamente y depositado en los correspondientes registros se notificará a los interesados y se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la y en la sede electrónica del Ayuntamiento.**

**Sobre el caso concreto**

Como ya se ha expuesto en los antecedentes, el Estudio de Detalle fue inadmitido mediante Resolución del Concejal de Urbanismo al haberse informado por el técnico municipal la no procedencia de incrementar el aprovechamiento a través de este instrumento de ordenación urbanística complementario. Dicha Resolución fue puesta a disposición del interesado por sede electrónica desde el 7 al 17 de febrero de 2023 habiendo caducado la misma, como consta en el Certificado Electrónico con CSV 07E7002F324F00S5J1G9V0Y0V7.

Ante esta inadmisión, se interpuso en plazo recurso de reposición con registro de entrada 7364 de 16 de marzo de 2023 donde a través de la documentación aportada se justifica que con la nueva alineación no se pretende incrementar el aprovechamiento urbanístico de las parcelas con calificación de UAS, sino formar una nueva alineación ajustada a la realidad existente creando como refiere el técnico municipal un espacio privado libre de UAS sin aprovechamiento urbanístico como está representado en los planos aportados junto al recurso, lo cual ha sido verificado por el técnico municipal informando favorablemente el mismo.

Se cumple así con el objeto de este instrumento de ordenación urbanística complementario para reajustar la alineación sin que se produzca incremento de aprovechamiento como exige el artículo 94 de la LISTA. Procede por tanto la revocación de la Resolución de inadmisión y la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle.

Si se aprobara con carácter definitivo, se deberá dar traslado a la oficina del nuevo Plan de Ordenación Urbanística para que sea incorporado al mismo.

En base a lo anterior se considera que el expediente está completo para su aprobación inicial, informando favorablemente el mismo, y por ello se emite la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

**PRIMERO.** Revocar la Resolución 2023/00361 de 26 de enero de 2023 que inadmitió el Estudio de Detalle presentado.

**SEGUNDO.-** Estimar el recurso de reposición interpuesto y aprobar inicialmente el siguiente Estudio de Detalle:

<b>Tipo de instrumento:</b>	Estudio de detalle
<b>Ámbito:</b>	Calle Margarita
<b>Objeto</b>	Reajuste de alineaciones
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano
<b>Calificación del suelo:</b>	Viarío

**SEGUNDO.** Abrir un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento <https://ga.rincondelavictoria.es/consultas-exposiciones-publicas>

**TERCERO.** Notificar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, la apertura del trámite de información pública con indicación de la duración y objeto, para que el trámite surta los efectos propios de audiencia.

CSV



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*Este es mi criterio que gustosamente someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho. La Asesora Jurídica, Jefa del Servicio de Urbanismo. Celia Ramos Cabello.”*

Esta Alcaldía, en uso de las atribuciones que legalmente tiene conferidas en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, tiene a bien **RESOLVER**:

**PRIMERO.** Revocar la Resolución 2023/00361 de 26 de enero de 2023 que inadmitió el Estudio de Detalle presentado.

**SEGUNDO.-** Estimar el recurso de reposición interpuesto y aprobar inicialmente el siguiente Estudio de Detalle:

<b>Tipo de instrumento:</b>	Estudio de detalle
<b>Ámbito:</b>	Calle Margarita
<b>Objeto</b>	Reajuste de alineaciones
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano
<b>Calificación del suelo:</b>	Viarío

**SEGUNDO.** Abrir un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento <https://ga.rincondelavictoria.es/consultas-exposiciones-publicas>

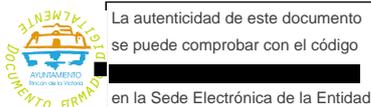
**TERCERO.** Notificar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, la apertura del trámite de información pública con indicación de la duración y objeto, para que el trámite surta los efectos propios de audiencia.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde Accidental, a fecha de firma electrónica.

**EL ALCALDE-PRESIDENTE ACCIDENTAL,**

(firmado electrónicamente)

D. Borja Ortiz Moreno.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código [REDACTED] en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

BORJA ORTIZ MORENO-ALCALDE ACCTAL. - 02/08/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 13:31:14

EXPEDIENTE :: 2022014193  
Fecha: 09/09/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL