

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Área: URBANISMO
Expediente: 9994/2023
Asunto: APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DETALLE CALLE SURINAM, PARCELA 11-Q

DECRETO DE ALCALDÍA

En relación con el Estudio de Detalle para la parcela 11-Q de la UE TB-46 sita en Calle Surinam de Torre de Benagalbón, promovido por D. José Luis López de Hoyos, con fecha 19 de octubre de 2022, RGE nº 26045.

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

"INFORME JURÍDICO

Con Registro General de Entrada nº 26045 de fecha 19 de octubre de 2022 se presenta por Carlos Hugo Moreno Padrón con DNI nº 43.823.726-D, en representación de José Luis López de Hoyos con DNI nº 45.291.571-V, modificado de proyecto técnico de solicitud de licencia urbanística de vivienda unifamiliar aislada y piscina en parcela 11Q en calle Surinam, Unidad de Ejecución UE TB-46, redactado por el Arquitecto Carlos Hugo Moreno Padrón.

Con Registro General de Salida nº 167 de 10 de enero de 2023 se requiere por el Arquitecto Municipal la presentación de Estudio de Detalle en parcela 11Q en calle Surinam, en base a informe técnico del Arquitecto Municipal de fecha 20 de diciembre de 2022.

Con Registro General de Entrada nº 13896 de fecha 25 de mayo de 2023 se presenta solicitud para la aprobación de Estudio de Detalle en parcela 11Q en calle Surinam, Unidad de Ejecución UE TB-46, redactada por el Arquitecto Carlos Hugo Moreno Padrón.

Con fecha 4 de agosto de 2023 se emite informe técnico favorable del Arquitecto Municipal del siguiente tenor literal:

"ASUNTO:

Solicitud realizada por don Padrón Carlos Hugo Moreno, en representación de don José Luis López de Hoyos, en fecha 25/05/2023, y con registro de entrada nº 13896, para la aprobación de Estudio de Detalle de parcela 11Q de la urbanización Paraíso del Sol, situada en calle Surinam, en Rincón de la Victoria (Málaga). Con referencia catastral 9251809UF8695S0001RX.

CSV: 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023009994
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2 en la Sede Electrónica de la Entidad	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 06/02/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/02/2024 19:34:45	Fecha: 28/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

ANTECEDENTES:

Con fecha de 04/02/222 se presenta solicitud de licencia de obra para construcción de vivienda unifamiliar aislada en la parcela de referencia. EXPEDIENTE 1295/2022.

En fecha 06/04/2022 se notifica requerimiento municipal instando la subsanación de deficiencias de proyecto respecto a normativa y la presentación de documentación complementaria.

En fecha de 1/02/2022 se aporta nueva documentación para subsanación (Proyecto básico reformado y anexo J de justificación de subsanaciones). Con fecha de 10/01/2023 se notifica nuevo requerimiento para subsanación, cuyo principal punto es el que da lugar a la redacción del presente estudio de detalle.

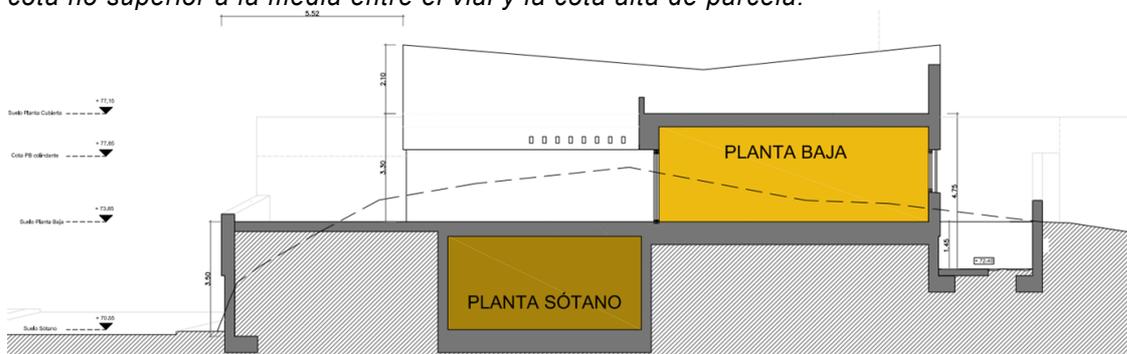
INFORME:

1.- Contenido del Estudio de Detalle.

Se analiza como válido el Estudio de Detalle de parcela 11Q de la urbanización Paraíso del Sol, situada en calle Surinam, en Rincón de la Victoria (Málaga). Con referencia catastral 9251809UF8695S0001RX, presentado en fecha 25/05/2023, y con registro de entrada nº 13896, así como la coherencia e integridad formal de la documentación.

El objeto del Estudio de Detalle es el de concretar y justificar el volumen de la edificación sobre la parcela neta, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y con la edificación colindante, dando respuesta a la necesidad de su previa presentación y aprobación para el desarrollo de parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, en base a lo dispuesto en el punto 2.9.1.D. Sección II, Parte 4º del PGOU, proveniente de la ME aprobada el 1/12/2011 (BOP nº 79 de fecha 25/4/2012, páginas 33 y siguientes).

Según Estudio de Detalle, en el punto medio de parcela la cota del acerado es la +70,50 aproximadamente, y la cota alta de parcela es la + 75,00, con lo cual, la cota media será la +72,75, mientras la planta baja de la edificación proyectada se sitúa a la cota +73,85 (1,10 m más alta de lo que determina la normativa). Por lo tanto, el proyecto cumple con la primera exigencia de situarse la planta baja a una cota menor a los 2 m desde la coronación del muro (se sitúa a 1,50 m), pero no cumple la segunda exigencia que es la de situarse a una cota no superior a la media entre el vial y la cota alta de parcela.



En el Estudio de Detalle se justifica el nivel propuesto de planta baja en base a que la cota media (72,75 m) quedaría 1,10 m por debajo de la cota de coronación del muro alineado

CSV: 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2



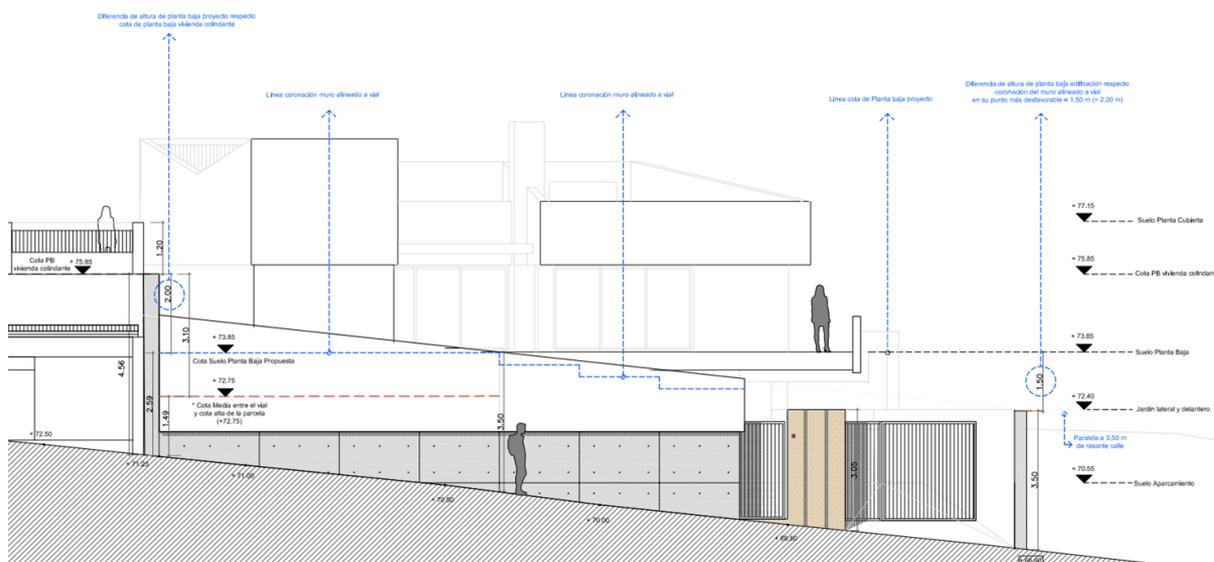
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023009994
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 06/02/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/02/2024 19:34:45	Fecha: 28/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

a vial, que en anexo a la parcela Oeste se diseña con 2.90 m de altura (73,85 m), que sería de 2,10 si el muro alineado a vial agotara la altura de 3,5 m permitida. Además, teniendo en cuenta que el muro medianero del vecino colindante por el Oeste tiene su coronación a la cota 75,85 m (cota de su planta baja), de ubicar la planta baja de la vivienda diseñada a la cota 72,75 m, quedaría una medianería configurada por los muros de nivelación de ambas parcelas de 3,10 m, superando el máximo exigido en normativa y quedando una medianería vista desde la parcela que nos ocupa de los citados 3,10 m.



2.- Análisis del Estudio de Detalle.

El objetivo del Estudio de Detalle es el de justificar los niveles de la edificación respecto a la rasante de la calle Surinam, estudiando la integración del edificio con el entorno y los niveles de edificaciones colindantes, y dando respuesta a la necesidad de su previa presentación y aprobación para el desarrollo de parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera.

Según el punto 2.9.2.1.A) 3). de la Sección II, Parte 4ª del PGOU (tras la ME aprobada definitivamente el 1/12/2011 (BOP nº 79 de fecha 25/4/2012), la planta baja de la edificación no podrá situarse a una altura superior a 2 m desde la coronación del muro, ni a una altura superior a la media entre el vial y la cota alta de parcela en cualquier sección.

No obstante, y de acogerse a la normativa "En terrenos con pendiente inicial superior al 25%, ascendente desde el vial de acceso, donde en su interior existen desniveles ascendentes y descendentes entre viales, o entre vial y límite opuesto de parcela", se exceptúan del cumplimiento de la normativa que exige ubicar la planta baja en el punto medio entre el vial de acceso y la cota alta de parcela, aquellas parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, como parece el caso, pudiéndose admitir la solución de proyecto mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle."

A criterio del técnico que suscribe, las rasantes contempladas en el Estudio de Detalle se consideran admisibles, ya que la topografía singular de la parcela hace que la adaptación a

CSV: 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023009994
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 06/02/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/02/2024 19:34:45		Fecha: 28/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

la exigencia de colocar la planta baja a la cota media citada quede más de 1 m por debajo de la cota de coronación del muro permitido por normativa, además se incumpliría la ordenanza que regula la altura máxima de muros de nivelación medianeros teniendo en cuenta las rasantes de la edificación existente por el Oeste.

PROPUESTA:

Se informa favorable la aprobación del Estudio de Detalle de parcela 11Q de la urbanización Paraíso del Sol, situada en calle Surinam, en Rincón de la Victoria (Málaga). Con referencia catastral 9251809UF8695S0001RX.

No obstante, la decisión corresponde al órgano competente con su superior criterio.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma digital El Arquitecto Municipal (Firmado electrónicamente al margen) Víctor Manuel Pérez Amador.”

INFORME JURÍDICO

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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 informe técnico del Arquitecto Municipal se informa de manera expresa que “el objetivo del Estudio de Detalle es “es el de concretar y justificar el volumen de la edificación sobre la parcela neta, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y con la edificación colindante, dando respuesta a la necesidad de su previa presentación y aprobación para el desarrollo de parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera.....El objetivo del Estudio de Detalle es el de justificar los niveles de la edificación respecto a la rasante de la calle Surinam, estudiando la integración del edificio con el entorno y los niveles de edificaciones colindantes, y dando respuesta a la necesidad de su previa presentación y aprobación para el desarrollo de parcelas

CSV: 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023009994
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2 en la Sede Electrónica de la Entidad	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 06/02/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/02/2024 19:34:45	Fecha: 28/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera.

El Estudio de Detalle viene exigido de conformidad con la Parte 4, Sección II, 2.9.2.1.D de las Normas Urbanísticas del PGOU correspondiente con los criterios para el establecimiento de la cota de referencia en terrenos con pendientes superior al 25%, en cuya letra D, se corresponden con terrenos con pendiente inicial superior al 25% ascendente desde el vial de acceso, donde en su interior existen desniveles ascendentes y descendentes entre viales, o entre vial y límite opuesto de parcela, y específica “la edificación no se situará en los puntos altos o crestas, debiendo desarrollarse en ladera, para lo cual, la planta baja de la edificación no superará la rasante media entre el vial de acceso y la cota alta de parcela. Se exceptúan del cumplimiento de esta exigencia aquellas parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, para lo cual se redactará un estudio de detalle que acredite esta circunstancia y disponga la edificación de forma que sobre la cota alta del terreno natural solo sobresalgan como máximo dos alturas menos de las permitidas por la ordenanza específica, pudiendo en este caso superarse el máximo movimiento de tierras permitido por normativa hasta el límite necesario para el cumplimiento de esta ordenanza.”

El objeto del Estudio de Detalle es ordenar el volumen de la edificación en la parcela, sin incumplir las prescripciones establecidas en el artículo 71.1 LISTA y artículo 94.2 RLISTA.

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

— Los artículos 60, 62, 71, 75.1, 78, 81.1, 82 a 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— 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 y 94.4 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.

CSV: 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 06/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/02/2024 19:34:45

EXPEDIENTE :: 2023009994

Fecha: 28/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

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, salvo la cartografía georreferenciada, debiéndose aportar las coordenadas UTM con carácter previo a la aprobación definitiva.

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 los niveles de la edificación respecto a la rasante de la calle Surinam, la integración del edificio con el entorno y los niveles de edificaciones colindantes que afecta a los propietarios de parcelas colindantes 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: 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023009994
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 06/02/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/02/2024 19:34:45		Fecha: 28/06/2023 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.

Por todo ello, se emite informe jurídico favorable para la aprobación inicial del Estudio de Detalle y en consecuencia, y a la vista de los Fundamentos Jurídicos expuestos, se propone a la Alcaldía, la adopción de las actuaciones correspondientes para la adopción del siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela 11 Q en calle Surinam.

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](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.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica. EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL. Fdo.: José María Moreno Olmedo.”

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. Aprobar inicialmente el siguiente Estudio de Detalle:

Tipo de instrumento:	Estudio de Detalle
Ámbito:	Parcela ref. catastral 9251809UF8695S0001RX, Calle Surinam
Objeto	Concretar y justificar el volumen de la edificación sobre la parcela neta
Clasificación del suelo:	Urbano
Calificación del suelo:	UAS - 1

SEGUNDO. Abrir un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal de Transparencia 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: 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023009994
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 06/02/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/02/2024 19:34:45	Fecha: 28/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

CUARTO. Dar audiencia a los colindantes conforme a los datos que figuran en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad, al tratarse de los niveles de la edificación respecto a la rasante de la calle Surinam, la integración del edificio con el entorno y los niveles de edificaciones colindantes que afecta a los propietarios de dichas parcelas, en base a lo previsto en el artículo 104.4 c) del RLISTA.

QUINTO. Requerir al promotor del instrumento urbanístico para que, con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, aporte la cartografía georreferenciada en coordenadas UTM, debiendo aportar representación gráfica y tabla para aclarar la posición de los puntos, con identificación alfa-numérica que acompañe tabla de los vértices identificados y con sus respectivas coordenadas.

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

EL ALCALDE-PRESIDENTE,
(firmado electrónicamente)
D. José Francisco Salado Escaño.

CSV: 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80035863700Y5P2G4B7L2I2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 06/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/02/2024 19:34:45

EXPEDIENTE :: 2023009994
Fecha: 28/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

