

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**DON MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA).**

**C E R T I F I C O:** Que la **Pleno**, en sesión Ordinaria, de 29 de junio de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO Nº 5.- DACIÓN CUENTA INSTRUCCIÓN 1/2021 - ANÁLISIS DE LA ORDENANZA EDIFICACIÓN EN LADERA Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2.8, 2.9, 2.10 Y 2.11 DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA ( EXPTE. 4788/2021).**

La Comisión Informativa de Acción Administrativa y Recursos en sesión celebrada el día 22 de junio de 2021,, ha emitido el siguiente dictamen:

**“PUNTO Nº 11.1) ASUNTOS URGENTES: DACIÓN DE CUENTA INSTRUCCIÓN 1/2021 - ANÁLISIS DE LA ORDENANZA EDIFICACIÓN EN LADERA Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2.8, 2.9, 2.10 Y 2.11 DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA ( EXPTE. 4788/2021).**

Se dio cuenta de la siguiente

DACIÓN DE CUENTA DE INSTRUCCIÓN 1/2021 - ANÁLISIS DE LA ORDENANZA EDIFICACIÓN EN LADERA Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2.8, 2.9, 2.10 Y 2.11 DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

**RESOLUCIÓN CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO HISTÓRICO, PLAN ESTRATÉGICO (EDUSI) Y GRANDES PROYECTOS.**

En gran parte del territorio de la provincia de Málaga, de forma más concreta en la comarca de la Axarquía, y con especial incidencia en el municipio de Rincón de la Victoria, el diseño de la edificación viene muy condicionada por la abrupta topografía de nuestro territorio. El correcto diseño de las construcciones en ladera, condicionará de forma significativa nuestra imagen de ciudad, puesto que las construcciones en laderas escarpadas e hitos geográficos elevados, son visibles desde puntos lejanos, y por tanto permanecen irremediamente en el paisaje en todo momento.

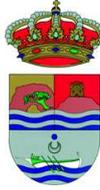
Desde esta coyuntura, los planes generales han establecido históricamente ordenanzas particulares de edificaciones en ladera, y parámetros reguladores concretos para terrenos en pendientes, a fin de mitigar su impacto en el paisaje y posibilitar, por otro lado, la construcción de edificios integrados en la topografía, permitiendo agotar el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento, y

CSV: 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE :: 2021004788</b>
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/07/2021 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/07/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/07/2021 16:16:14	Fecha: 15/04/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

lo que es más difícil, la ubicación de las plazas de aparcamiento obligatorias en el interior de las parcelas.

El objetivo prioritario de las ordenanzas particulares para la edificación en ladera, debe ser la integración de la edificación en la propia ladera, adecuando los volúmenes edificados a la topografía original del terreno. Las ordenanzas de edificaciones en ladera, suelen venir acompañadas en los distintos PGOUs, de medidas tendentes a impedir la ubicación de las edificaciones en los puntos elevados de la topografía, así como posibilitar una configuración escalonada de la edificación resultante de la aplicación de dichas ordenanzas.

Persiguiendo este objetivo, pueden obtenerse resultados arquitectónicos con mucho valor compositivo y un diálogo bidireccional entre el entorno y la edificación, consiguiendo no solo que el horizonte se incorpore a la promoción inmobiliaria, sino lo que es más importante, que la perspectiva se enriquezca con la existencia de este tipo de edificaciones, que pasan a formar parte, de forma irremediable, y por muchos años, de un nuevo paisaje tras la acción edificatoria. En algunos casos, con una correcta integración, la edificación escalonada no llega a resultar un hándicap paisajístico, mientras que en otros, por el abuso y la consecución de mayores aprovechamientos urbanísticos se desvirtúa el fin perseguido. En nuestro municipio, la interpretación del Plan vigente, ha dado como resultado, en numerosas ocasiones, ubicaciones en las cotas altas de las parcelas, sin ninguna, o escasa adecuación a la topografía existente. Las normas de edificación en ladera, incluidas en el Plan General, no deben ir orientadas a posibilitar la ubicación de los edificios en las cotas más altas de las parcelas, sino todo lo contrario, deben tratar de preservar la riqueza paisajística del municipio, impidiendo que por la interpretación de la misma los edificios acaben en la cumbre del cerro, provocando mayores inestabilidades de ladera por su comprometida ubicación, que requieren de contención y refuerzos de laderas, por medios de redes de cables, bulonados, escolleras, terraplenados, etc. Que en caso de edificaciones integradas en la pendiente hubieran sido innecesarias pues, la misma construcción hubiera estabilizado los taludes.

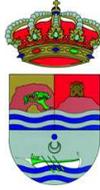
La dificultad de aplicación de mecanismos de control municipal, por un texto controvertido o interpretable, dotan a dichas construcciones del respaldo jurídico necesario para la obtención de las licencias urbanísticas que contribuyen a la proliferación de edificios similares con la consecución de los mismos objetivos, un menor coste de construcción, mayoración de vistas, un menor esfuerzo productivo en el diseño de edificaciones, y obteniendo, lamentablemente los mismos resultados, agravios medioambientales por el daño causado al paisaje, obstrucción de arcos solares del resto de edificaciones existentes, malas condiciones de habitabilidad por la profusión de vientos en las cimas de las laderas, y una degradación general de la imagen del municipio, sin que con ello pretenda criticarse a los agentes edificatorio intervinientes en dichas edificaciones, sino más bien verter otra visión alternativa del resultado obtenido.

CSV: 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p align="center"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/07/2021          JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/07/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/07/2021 16:16:14</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021004788          Fecha: 15/04/2021          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Cualquier intento por tanto de analizar e interpretar el articulado del Plan General, referido a las ordenanzas de edificación en ladera, de forma que provoque una mayor integración arquitectónica en el paisaje, producirá efectos significativos en la imagen de nuestra ciudad, mejorando la misma. Los agentes que, de una u otra forma, nos encontramos inmersos en el proceso edificatorio, debemos tener presente que los edificios que se construyan nos sobrevivirán a nosotros y será la herencia de ciudad que dejaremos a generaciones posteriores.

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en su sesión de fecha 31 de julio de 2008, se procedió a la aprobación de la Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Rincón de la Victoria. El acuerdo de pleno, así como el texto de documento de planeamiento general se publicó en el BOPMA N°71 de 15 de abril de 2009, procediéndose igualmente al depósito en los registros administrativos municipal y autonómico del referido documento de Adaptación parcial a la LOUA y Texto Refundido del PGOU municipal.

Posteriormente, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en su sesión de fecha 1 de diciembre de 2011, se aprobó definitivamente la Modificación de Elementos del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal que afecta a determinadas ordenanzas de edificación contenidas en las disposiciones urbanísticas, redactado a iniciativa municipal. El acuerdo de pleno, así como el texto de documento que modifica el planeamiento general se publicó en el BOPMA N°79 de 25 de abril de 2012, procediéndose igualmente al depósito en los registros administrativos municipal y autonómico del referido documento de modificación del Texto Refundido del PGOU municipal.

Dentro de la Modificación de Elementos, hoy innovación, del TR del PGOU, se introducen cambios en el articulado referido al punto 2.9.2. "Terrenos con pendiente superior al 25%", punto 2.10. "Muros en interior de parcelas" y el punto 2.11. "Modificaciones del perfil de los terrenos" de la Sección II, parte 4.º, lo que afecta a la regulación de edificaciones en terrenos con pendiente acusada.

Una vez expuestos la conveniencia de establecer unos criterios interpretativos de las ordenanzas de edificación en ladera, surge la necesidad de justificar su oportunidad de la redacción de una instrucción o criterios que sirva como documento informativo de base a para una adecuada aclaración de los parámetros fijados en las Normas. Dicho documento se encarga por parte del Exmo. Ayto. de Rincón de la Victoria mediante Resolución 2021/00895 para adjudicación de un contrato menor de servicio, dentro del expediente SWAL-2165/2021.

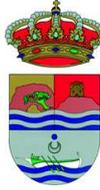
La Sección III del TR del PGOU establece en su apartado relativo a la interpretación de las normas que "Las disposiciones normativas de este Plan habrán de interpretarse de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 3 del Código Civil."

CSV: 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p style="text-align: center;">MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/07/2021 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/07/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/07/2021 16:16:14</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021004788 Fecha: 15/04/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

El artículo 3 del Real Decreto, de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil, establece en su punto 1 que “Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.”

Es por tanto el objetivo perseguido por este documento, una vez analizada su situación actual, atender a una concreta interpretación, o aclaración de las normas de edificación en laderas con pendientes pronunciadas, atendiendo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, y debido a la desafortunada aplicación de las mismas en algunos casos, a fin de atender a un análisis, e información complementaria al texto del PGOU, con la finalidad de que las normas de edificación en ladera se interpreten al unísono por todos los agentes de la edificación, y de forma coherente con el espíritu y finalidad con la que fueron concebidas.

Se pretende así mismo dotar de una documentación gráfica que complemente y facilite la interpretación de una ordenanza compleja, ideada para un entorno complejo, de forma de que se facilite la agilidad, coherencia y uniformidad de interpretación de un texto sujeto a criterios y reglas que pueden ser interpretadas desde puntos de vista distintos, e incluso opuestos.

El documento adjunto para su aprobación, no nace con el espíritu de ser un texto cerrado, sino por el contrario, pretende ser abierto y adaptable a la evolución del marco edificatorio local, y ha propuesto igualmente, la participación de cuantos agentes quieran intervenir en el mismo, y por tanto ha ofrecido un periodo de información pública y sugerencias al objeto de poder enriquecer el documento con distintos puntos de vista no contemplados en el documento de partida.

Dicho documento en borrador, ha sido expuesto en el Colegio de Arquitectos de Málaga, así como en la página web del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, al objeto de que se hicieran las sugerencias oportunas al mismo. Una vez pasado el periodo de exposición y adaptado el borrador inicial a las sugerencias realizadas, se presentó el documento definitivo en fecha 25 de mayo de 2021.

Se propone por tanto que el presente documento adjunto se formalice como una instrucción a los efectos de mayor garantía y seguridad jurídica que sirvan para orientar la actuación del Departamento de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento.

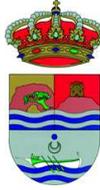
En base a los dispuesto por el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Régimen Jurídico del Sector Público que trata sobre las instrucciones y órdenes de servicio, que establece en su punto 1 que “los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio. Cuando una disposición específica así lo establezca, o se estime conveniente por razón de los destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes de servicio se publicarán en el boletín oficial que corresponda, sin perjuicio de su difusión de

CSV: 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/07/2021          JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/07/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/07/2021 16:16:14</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021004788          Fecha: 15/04/2021          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	---





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.”

Resultando que consideramos que con independencia de que se estime la necesidad de su publicación en el diario o boletín que corresponda, se considera conveniente la publicación en la web del Ayuntamiento la Instrucción que a continuación se relaciona.

En virtud de todo lo anterior, se PROPONE DAR CUENTA al Pleno de la Instrucción sobre el “Análisis de la ordenanza de edificación en ladera y criterios de interpretación de los artículos 2.8, 2.9, 2.10 y 2.11” que consta en el expediente, correspondiente a la Instrucción 1/2021.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica. EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO HISTÓRICO, PLAN ESTRATÉGICO (EDUSI) Y GRANDES PROYECTOS. (Por delegación de firma mediante Decreto de Alcaldía de fecha 28-05-2021) D. Miguel Ángel Jiménez Navas.

La Comisión toma conocimiento de la Dación en cuenta de la Instrucción 1/2021 para análisis de la ordenanza de Edificación en ladera y criterios de interpretación de los artículos 2.8, 2.9, 2.10 Y 2.11 DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA ( EXPTE. 4788/2021), por parte del portavoz del PSOE se indica que no viene el autor de la redacción de la ordenanza, comenta el Concejal proponente de Urbanismo, que en el expte. consta toda la información.”

El Pleno de la Corporación toma conocimiento.

Así consta en el borrador del acta, a resultas de su aprobación.

Y para que conste y surta los efectos que procedan, expido el presente certificado con las advertencias y salvedades contenidas en el artículo 206 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Entidades Locales, con el VºBº del Sr. Alcalde, en Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

Vº Bº ALCALDE-PRESIDENTE

SECRETARIO GENERAL

CSV: 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025667800R8B8D0Z4D1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/07/2021 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/07/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/07/2021 16:16:14</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021004788 Fecha: 15/04/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--

