



ÁREA: SECRETARÍA

EXPTE.: 2024/009360

Decreto: 2024 03175

ASUNTO: Traslado Decreto/Resolución

DESTINATARIO: TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

TRASLADO DE DECRETO/RESOLUCIÓN

El Sr. CONCEJAL URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS, el día 29 de julio de 2024 resuelve:

Área: Urbanismo y Vivienda Pública

Oficina: Urbanismo

Expediente: 9360-2024

RESOLUCIÓN DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS Y GRANDES PROYECTOS

Considerando el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga de fecha 30/10/1991, ratificado por resolución del vicepresidente de la CPU de fecha 30/04/1992, una vez tramitado el correspondiente Expediente de Cumplimiento (Publicación acuerdo en el BOP de Málaga de fecha 18/05/1992).

Atendida la necesidad de interpretar las normas urbanísticas del PGOU de conformidad con lo dispuesto en la Sección III de la Parte I.

Considerando el deber de motivar la interpretación de los técnicos municipales sobre las normas urbanísticas en vigor y la multitud de situaciones y cuestiones que se suscitan diariamente.

Atendido el informe emitido por la Jefatura de Servicio de Urbanismo que ha sido consensuado por la totalidad de los técnicos municipales del área y cuyo tenor literal dice:

“Suscitadas las dudas acerca de varias cuestiones en aplicación del PGOU de Rincón de la Victoria se emite el presente informe sobre la interpretación que debe hacerse de las mismas.

En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA; determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LISTA.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda LISTA reconoce la vigencia de todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general así como restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos, como es la normativa contenida en el PGOU-92,). Así, deberá estarse a las reglas sobre adopción de criterios de interpretación del planeamiento general recogidas Sección III de la parte I del PGOU, que reproduce las normas sobre interpretación del art. 3 del Código Civil.

Por ello, se aclaran las siguientes cuestiones:

- 1 -

Plaza Al Andalus, nº 1 - C.P. 29730 N.I.F. P-2908200-E Telf. 952 40 23 00 Registro Entidades Locales 01290825 www.rincondelavictoria.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80038BED200W2U1H0B8X0C4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 30/07/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/07/2024 13:06:17

DOCUMENTO: 20243718866
Fecha: 30/07/2024
Hora: 13:06



PRIMERA.- En relación a cuándo una parcela (entendida ésta como superficie de suelo delimitado por linderos que así conste en catastro) adquiere la condición de solar, se hacen las siguientes consideraciones:

Por solar se debe entender la porción de rasante de **suelo urbano** conformada de acuerdo con el planeamiento vigente, que reúne legal y efectivamente los **servicios urbanísticos básicos** y aquellos otros exigidos por la ordenación urbanística aplicable o, en su defecto, por la Ley que resulte de aplicación y que puede servir de soporte a la realización efectiva de la edificabilidad o aprovechamiento urbanístico reconocido y materializable, mediante la edificación en subsuelo y/o vuelo.

Los servicios urbanísticos mínimos para que una parcela reúna la condición de solar, según lo previsto en el artículo 13 de la LISTA, son los siguientes:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto”.

Por su parte, el art. 19 del RGLISTA, establece:

“6. Conforme al artículo 13.3 de la Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística entre los que se incluirán, al menos, las siguientes:

- a) Alumbrado público en la vía a la que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- b) Servicios básicos a través de las redes públicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y saneamiento que comprenda la evacuación y tratamiento de las aguas residuales, todos ellos con capacidad suficiente para los usos previstos por la ordenación urbanística”.

Sobre estos servicios pueden hacerse las siguientes puntualizaciones:

- a) Los servicios deben encontrarse a **pie de parcela**.
- b) La finca debe gozar de los mismos **directa e independiente**, sin que pueda depender de dotaciones externas provenientes de otros terrenos.
- c) La mera **existencia de construcciones** en una parcela no implica el carácter urbano del suelo sobre el que radican, puesto que es posible construir, con determinadas limitaciones y en ciertos casos, en suelos no urbanos. La mera existencia en una parcela de las infraestructuras y servicios mínimos que determine la ordenación urbanística no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se encuentra enclavada en la malla urbana.
- d) La **colindancia** de una parcela que no cuenta con los servicios urbanísticos con un terreno que dispone de todos los servicios, no autoriza por sí sola a clasificar aquella como urbana pues de aplicar tal criterio y por el juego inexorable de la colindancia todos los terrenos acabarían alcanzando dicha clasificación, salvo que por aplicación del criterio de la ubicación resultase otra cosa.
- e) La existencia de los servicios debe darse en **cada parcela considerada de manera independiente con dos excepciones:**

1. Salvo que se trate de servicios básicos de los recogidos expresamente en el artículo 19.6 d) del RLISTA, para lo que se permitirá que el acceso a dichos servicios sea a través de otra parcela



colindante, debiendo acreditarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia la inscripción registral de la correspondiente servidumbre **permanente**.

2. Cuando se trate de parcelas ya existentes enclavadas en suelo urbano edificadas en su entorno y cuyo único acceso por vía urbana sea a través de vías urbanas privadas, se considerará que se cumple con el requisito de acceso rodado para considerarlo solar cuando con carácter previo al otorgamiento de la licencia, exista servidumbre de paso debidamente constituida con carácter permanente inscrita en el registro de la propiedad.

Por otra parte, los reiterados servicios han de ser **adecuados y suficientes**, no solo existentes.

Cuando la parcela este clasificada como suelo urbano pero no disponga de la condición de solar, sus propietarios deberán realizar la actuación urbanística que corresponda según lo previsto en el artículo 188 del RLSTA.

SEGUNDO.- Respecto a los cambios de uso de local a vivienda.

Sobre esta cuestión deberemos distinguir entre aquellos sectores en los que el planeamiento haya marcado una densidad de viviendas como por ejemplo Plan Parcial, y aquellos suelos que el PGOU ordenó directamente como suelo urbano.

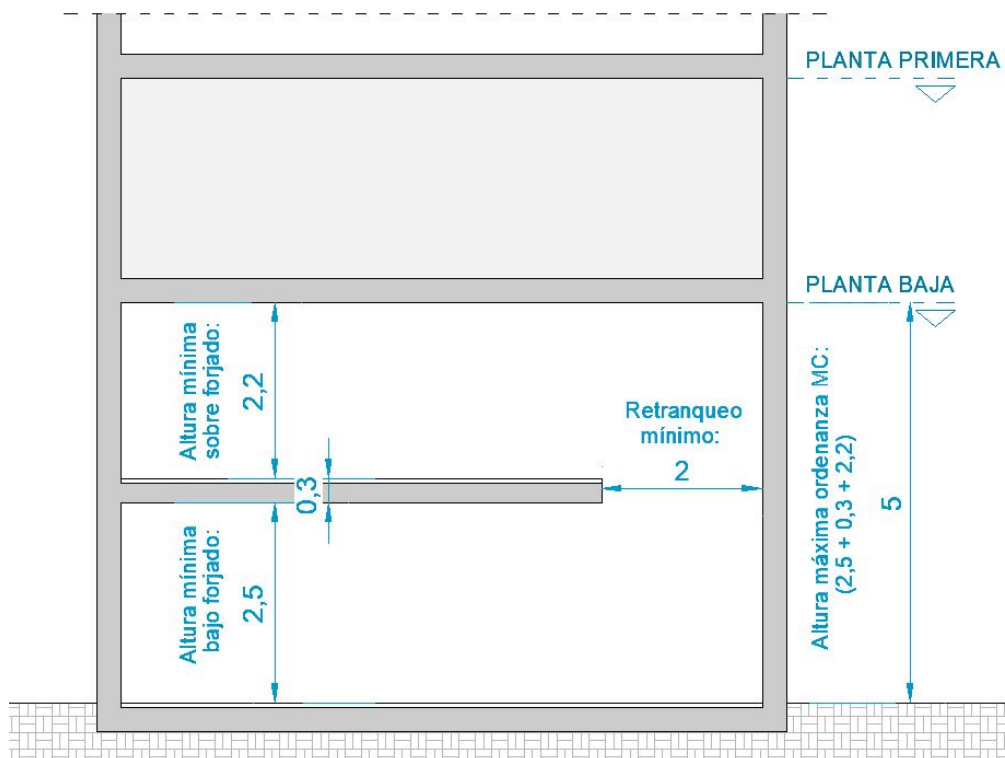
Pues bien, en primer lugar el cambio de un local a vivienda se considerará a todos los efectos como nueva edificación, debiendo por lo tanto contar con aparcamiento si el edificio donde se ubica a día de hoy con el PGOU vigente debiera contar con aparcamiento por vivienda. Sólo se eximirá de esta obligación si el Edificio en el que se ubica no cuenta con aparcamiento por cumplir con alguno de los supuestos es los que queda exonerado previsto en el artículo 3.2 de la Sección III de la Parte 2 del PGOU. El aparcamiento deberá ubicarse en el edificio al que pertenezca el local para el que se pretende el cambio de uso y deberá existir, para el caso de que el edificio deba contar con aparcamientos, con tantos aparcamientos como viviendas exista, incluyendo el del local para el que se pretenda el cambio de uso a vivienda.

En segundo lugar, no se podrá realizar cambio de uso a vivienda cuando el local cuente con entreplanta o altillo. (2.9.1.2.) Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una **altura mínima absoluta de P. baja de 3,50 m** cuando esta se destine a uso comercial o público y de **2,50m para uso de vivienda**.

(2.9.1.2.) Se permiten los Altillos o P. Baja partida **siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta**, sin tener acceso independiente desde el exterior. Estos altillos **no serán utilizables para vivienda** y han de retranquearse un mínimo de 2 mts de la fachada que contenga el acceso principal al edificio. No podrán superar un 50% de ocupación de la planta del local en que se ubiquen y su **altura libre mínima será de 2,20 mts por encima y 2,50mts por debajo** del forjado (se adjunta esquema).

| FIRMANTE - FECHA | | DOCUMENTO: 20243718866 |
|--|---|------------------------|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80038BED200W2U1H0B8X0C4 en la Sede Electrónica de la Entidad | RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 30/07/2024 | Fecha: 30/07/2024 |
| | serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/07/2024 13:06:17 | Hora: 13:06 |





Al decirse en el apartado anterior que “los altillos no serán utilizables para vivienda” se entiende que las condiciones que se regulan (retranqueo, ocupación y altura) son aplicables **únicamente en el caso de que el altillo se destine a otro uso distinto** (p.ej: comercial).

Para estos casos, las alturas mínimas bajo forjado y sobre forjado permiten cumplir con la altura máxima que se permite para la planta baja (en el caso concreto de la ordenanza MC) recomendándose que se adjunte por parte del promotor un detalle constructivo que efectivamente permita comprobar dicho cumplimiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia (incluyendo solería de planta baja, solería del altillo, forjado intermedio, falsos techos con instalaciones que contienen en su caso...).

Altura mínima bajo forjado (2,50m) + Altura estimada forjado y solería (0,30m) + Altura mínima sobre forjado (2,20m) = Altura máxima permitida para planta baja (5,00m).

En consecuencia, no procederá el otorgamiento de cambios de uso de local a vivienda cuando el mismo cuente con un Altillo o entreplanta, debiendo demolerlo en caso que disponga del mismo para que cumpla con este requisito con carácter previo al otorgamiento de la licencia de cambio de uso.

En caso de que la actuación pretendida de cambio de uso de local a vivienda se encuentre ubicada en un ámbito donde sea de aplicación un Plan Parcial, habrá que remitirse a la densidad de viviendas del mismo como primer punto, con independencia de que tenga que cumplir el resto de requisitos expuestos en párrafos precedentes.

Las obras de adecuación de locales para cambio a vivienda estará sujeta a licencia y la ocupación también será por licencia y no por DR, de conformidad con el artículo 138.1 f) de la LISTA.

TERCERO.- Respecto al concepto de pérgola o estructuras similares.

Durante todo este tiempo, se han incoado un gran número de expedientes de disciplina urbanística así como sus correspondientes expedientes sancionadores vinculados al cerramiento de fachadas de edificios, ejecución de cerramientos en áticos o cubiertas y plantas bajas así como ejecución de cubrición de pérgolas u otro tipo de cerramientos en parte de parcelas unifamiliares libres de edificación.



Resulta por ello urgente establecer unos criterios de interpretación con el propósito de motivar la interpretación municipal de las Ordenanzas del PGOU.

El PGOU municipal establece en el punto 2.25 de las Ordenanzas que: “Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), computando las superficies para volumen edificable y ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona”.

Por otra parte el punto 2.2 de la Sección II del PGOU, respecto al cómputo de edificabilidad establece que:

“Computan en un 50% los cuerpos salientes abiertos y cubiertos, así como los porches cubiertos y cerrados por dos o tres lados.

No computan las terrazas descubiertas, porches cerrados por un solo lado y los aparcamientos en Planta Baja que impongan estas ordenanzas como mínimos exigibles, y que no puedan ubicarse en sótano, semisótano o espacios libres de parcela”

Respecto a la ocupación, el apartado 2.3 del PGOU establece que “Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes”

Dado su carácter general y amplio, se consideran que las pérgolas, porches, toldos o cubriciones similares deben incluirse en este apartado como elementos auxiliares a la edificación. Si bien, al objeto de determinar cuándo computan a efectos de edificabilidad y ocupación se hacen las siguientes consideraciones diferenciando entre viviendas plurifamiliares y unifamiliares.

A) Edificaciones unifamiliares

El apartado 4.4.2 de la Ordenanza UAS dispone que:

“Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta. Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado”.

El apartado 5.4.4 de la Ordenanza UAD indica que:

“Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y además instalaciones de la vivienda.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m. y no ocupará más superficie que la de la escalera y el ancho de la meseta. Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado”.

A raíz de este apartado, cabe distinguir dos tipos de actuaciones; en la cubierta o en la parte de la parcela libre de edificación.

En la cubierta, se podrá ejecutar un casetón por encima de la altura reguladora con máximo de 2,45 de altura y deberá relacionarse estos dos artículos anteriores (4.4.2 y 5.4.4), con el artículo 2.8 de la Sección II, todo ello en cuanto a que dichas construcciones deben quedar inscritas dentro del plano de 45° de inclinación trazado desde la altura máxima. En caso de que se desee instalar una pérgola, la misma deberá reunir las mismas limitaciones del casetón referente a altura máxima y de grado de inclinación.



En cuanto a las pérgolas o elementos similares en parte de la parcela libre de edificación, si bien no se contempla en la normativa municipal la instalación de las mismas, se consideran las mismas como elementos auxiliares previstos en el punto 2.25 de la Sección II, debiendo respetar todos los parámetros de su ordenanza (ocupación, edificabilidad etc).

Para ambos casos, en caso de instalación de pérgolas o estructuras similares, las mismas no afectarán a parámetros de ocupación ni a edificabilidad, salvo que estas se cubran con elementos no permeables (cristal, panel sándwich, pvc, etc), ya sean estos elementos abatibles o retráctiles, en cuyo caso se deberá tener en cuenta el cómputo de su edificabilidad, ocupación conforme a lo previsto en el punto 2.2. de la Sección II.

En cuanto a separación de linderos, para los distintos supuestos mencionados, las pérgolas o estructuras similares deberán cumplir con la separación a linderos que exija su ordenanza, salvo a lindero privado en el caso de disponer de autorización del colindante mediante acta notarial.

Del mismo modo, en cuanto a la altura de las pérgolas o instalaciones similares, no podrán superar en ningún supuesto la altura del forjado inferior de la altura del techo de planta baja. La altura máxima de las pérgolas o estructuras similares en la franja mínima de separación a lindero privado (3m), no podrán superar la altura máxima del muro medianero, no siendo necesaria la autorización del colindante siempre que no se cubran las mismas. En la franja de separación a lindero público no se permite la instalación de pérgolas o estructuras similares.

No se permite, en ningún caso, la incorporación de los espacios cerrados (ya sea con carpinterías fijas o cerramientos livianos tipo cortina de vidrio) a la vivienda o inmueble en cuestión, pues se considera que estos cerramientos y carpinterías fijas transforman el espacio cerrado de la terraza o porche, en una estancia interior más de la vivienda que computaría a efectos de techo edificable o de ocupación, en su caso. Por tanto, en caso de realizar un cerramiento liviano tipo cortina de vidrio, se deberá mantener el cerramiento original de fachada de la vivienda, manteniendo por tanto el uso de terraza de este espacio.

Para la ejecución de pérgolas u otra estructura portante, deberá presentarse certificado de seguridad estructural redactado por técnico competente de la totalidad de la actuación proyectada.

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad al objeto de fomentar la imagen urbana y la homogeneidad de las edificaciones, todo ello de conformidad con los principios de aplicación directa de los artículos 6.1 b) de la LISTA y 61.1 b) del RLISA que promuévela integración en el entorno urbano de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

B) Edificios plurifamiliares

En edificios plurifamiliares no se contempla expresamente, como en otras calificaciones, la realización de cierres de terrazas ni la ejecución de cerramientos o pérgolas en ático o cubierta y en plantas bajas. Sin embargo, por analogía a otras tipologías, consideramos necesario determinar las actuaciones que se consideran viables dentro de dichas calificaciones.

En primer lugar, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de las fachadas de los edificios, ya sea en fachada interior como exterior, debiendo mantener la homogeneización prevista en el proyecto constructivo o, en su defecto, la acordada por la propiedad o por la comunidad de propietarios.

En edificios residenciales en régimen de propiedad horizontal, cualquier propuesta de modificación de fachada, ya sea individual o colectiva, deberá venir acompañada de un proyecto o documentación técnica suficiente que permita conocer la actuación pretendida y deberá contar con la conformidad de la comunidad de propietarios o, en otro caso, se concederá trámite de audiencia previo. No obstante lo anterior, no se permitirán aquellas actuaciones que no se ajusten a los parámetros urbanísticos propios de cada calificación, con independencia de que exista o no acuerdo de la comunidad de propietarios.

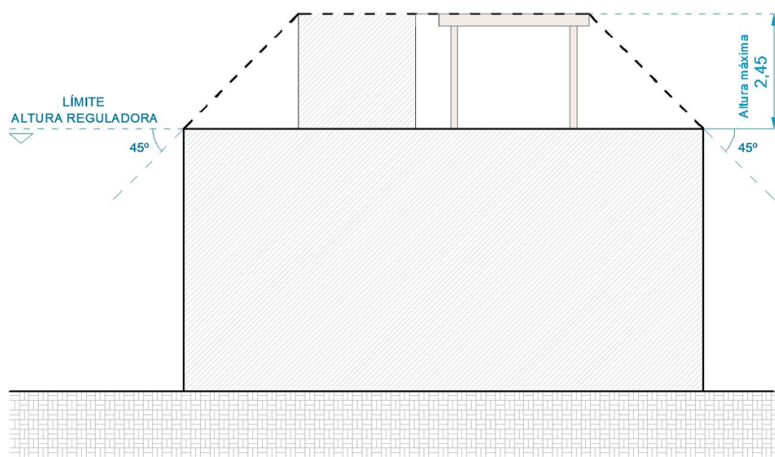
En **plantas de pisos**, podrá autorizarse el cerramiento ligero de cuerpos salientes abiertos según el artículo 2.18, cumpliendo con el apartado anterior, siempre que permitan la ventilación de la terraza y por consiguiente de la vivienda, sin que los mismos puedan suponer un incremento de los parámetros de ocupación o superficie útil. Se considera cerramiento ligero a cortinas de vidrio o similar fabricado por empresas especializadas y que no lleven perfiles intermedios. En caso de que se trate de balcones (cuerpos salientes abiertos con menos de 0,50 m de anchura), no se permite la instalación de pérgolas o similares.



No se permite, en ningún caso, la incorporación de los espacios cerrados (ya sea con carpinterías fijas o cerramientos livianos tipo cortina de vidrio) a la vivienda o inmueble en cuestión, pues se considera que estos cerramientos y carpinterías fijas transforman el espacio cerrado de la terraza o porche, en una estancia interior más de la vivienda que computaría a efectos de techo edificable o de ocupación, en su caso. Por tanto, en caso de realizar un cerramiento liviano tipo cortina de vidrio, se deberá mantener el cerramiento original de fachada de la vivienda, manteniendo por tanto el uso de terraza de este espacio.

Se interpreta que en **áticos** será posible la instalación de pérgolas sin capacidad portante para sostener un forjado siempre que sean livianos, sin capacidad portante, y siempre que no se cubran con ningún elemento (ni siquiera retráctil o abatible) salvo toldo, brezo u otro material permeable similar.

En la **cubierta** de los edificios, se podrán ejecutar pérgolas siempre que no se cubran con ningún elemento salvo toldo, brezo u otro material permeable similar. En todo caso, dichas instalaciones deberán estar inscritas dentro del plano de 45° de inclinación trazado desde la cota de altura máxima, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela como establece el artículo 2.8. En caso de que se desee instalar una pérgola, la misma deberá reunir las mismas limitaciones del casetón referente a altura máxima y de grado de inclinación conforme al siguiente esquema adjunto.



El Ayuntamiento podrá denegar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad al objeto de fomentar la imagen urbana y la homogeneidad de las edificaciones

CUARTO.- Respecto a las instalaciones de energía renovables

Conforme al artículo 21.3 del RGLISTA:

"Para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción, incluidas las líneas de evacuación, podrán ocupar espacios libres públicos en virtud del título que corresponda, así como los espacios libres privados y cubiertas de edificios y aparcamientos, públicos y privados, considerándose compatibles con la ordenación territorial y urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen que resulte de aplicación a los bienes del patrimonio histórico, a los espacios naturales o a cualquier otro elemento protegido por la legislación específica, siempre que no exista alternativa viable, técnica y económicamente, conforme con dicha ordenación y que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones".

Las instalaciones fotovoltaicas o solares sólo podrán instalarse sobre cubiertas existentes legales, en los paños menos visibles desde vía pública. No podrán instalarse sobre los casetones de cubierta salvo que exista justificación pormenorizada de que no puede ubicarse en otra situación. Cuando se instalen sobre cubiertas inclinadas se hará de manera superpuesta sobre el faldón (coplanaria). Cuando se trate de cubiertas planas, las placas se instalarán de tal manera que los petos de cubierta permitan ocultarlas para evitar así el mayor impacto visual. Cuando se instalen en cubiertas planas, donde haga falta la previa instalación de una estructura metálica para generar la inclinación mínima de la placa, esta será la justa y necesaria para realizar



esta inclinación debiendo quedar la placa apoyada en la cubierta en su punto más bajo no permitiéndose sobre elevaciones de la misma.

En todo caso, deberá presentarse certificado de seguridad estructural redactado por técnico competente de la totalidad de la actuación proyectada.

QUINTO.- Respecto a la separación a linderos de piscinas.

Las piscinas son instalaciones para las que el PGOU no contiene expresamente un pronunciamiento sobre la separación a linderos.

Si bien se puede considerar que son elementos complementarios a la edificación y pudiese interpretarse que necesitan separación a lindero público y privado de tres metros que es la regla general, parece excesiva dicha separación a la hora de poder ubicar la piscina en los espacios libres de parcela.

Por ello, al no contenerse de manera expresa se interpreta que la separación mínima a lindero público y privado será de dos metros desde la cara interior del vaso en contacto con el agua en consonancia con lo establecido en el Código Civil sobre la separación para la plantación de árboles o la apertura de ventanas.

Cuando afecte a lindero público se permitirá emplazar la piscina a una distancia inferior, siempre y cuando así se justifique en proyecto por necesidades de espacio al disponer la edificación en función de la superficie de previa autorización del órgano municipal que corresponda en función de la competencia.

Cuando afecte a lindero privado, se podrá permitir una distancia inferior cuando exista un acuerdo de colindancia ante notario.

Por todo lo anterior, se propone aprobar los criterios de interpretación de la normativa del PGOU municipal respecto a las cuestiones referidas en el contenido de este informe y se remita al Departamento de Transparencia para su publicación en los medio digitales que correspondan”.

Considerando que los acuerdos singulares de interpretación del Plan General para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan no se consideran modificaciones del mismo.

A la vista de cuanto antecede, en virtud de la competencia delegada en materia de Urbanismo mediante Decreto de Alcaldía de fecha 19 de junio de 2023, tengo a bien RESOLVER:

PRIMERO.- Aprobar los criterios de interpretación reflejado en el contenido de la presente Resolución, en el sentido y con los efectos que se detallan.

SEGUNDO.- Dar traslado al Área de Transparencia a efecto de su publicación en los medios digitales que corresponda.

D. Miguel Ángel Jiménez Navas

CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO HISTORICO,
PLANES ESTRATÉGICOS Y GRANDES PROYECTOS.





Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

SECRETARIO ACCTAL.

RAFAEL SÁNCHEZ GARCÍA

- 9 -

Plaza Al Andalus, nº 1 - C.P. 29730 N.I.F. P-2908200-E Telf. 952 40 23 00 Registro Entidades Locales 01290825 www.rincondelavictoria.es



| FIRMANTE - FECHA | | DOCUMENTO: 20243718866 |
|--|--|----------------------------------|
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 30/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/07/2024 13:06:17 | | Fecha: 30/07/2024 Hora: 13:06 |

