



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entrada Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CELEBRADA EL DÍA  
14 DE FEBRERO DE 2025**

En Alhaurín de la Torre, siendo las 08:30 del día 14 de febrero de 2025, previa convocatoria, se reúnen en el despacho del Sr. Alcalde los señores reseñados al margen, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. Joaquín Villanova Rueda, con asistencia del Secretario General que suscribe D. Alfonso Moreno Olmedo, al objeto de celebrar sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local en Primera Convocatoria.

**ASISTENTES:**

**Presidente/a:**

VILLANOVA RUEDA JOAQUIN

**Concejales:**

LOPEZ MESTANZA MANUEL

PEREA SIERRA ABEL

MOLINA HEREDIA MARIA DEL CARMEN

PACHICO FERNANDEZ MIGUEL

MARTINEZ GONZALEZ MARIA DEL MAR

JIMENEZ TORRES RODRIGO

**Secretaria General:**

MORENO OLMEDO ALFONSO

Abierto el acto por la Presidencia, se pasó a debatir el siguiente

**ORDEN DEL DÍA**

**PUNTO Nº 1.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 07 DE FEBRERO DE 2025.** El Sr. Alcalde preguntó a los/las señores/as asistentes si tenían que formular alguna observación al acta de la sesión indicada, no formulándose ninguna y, sometida la misma a votación, fue aprobada por unanimidad de los presentes.

**PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE. M-00169/2024, RELATIVA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS CON PROYECTO TÉCNICO PARA LA ADAPTACIÓN DE UN LOCAL A VIVIENDA, SITO EN CALLE JUAN CARLOS I Nº 99, PUERTA 01.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00169/2024, en el que consta informe técnico favorable realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 10 de diciembre de 2024, con CVB: 07E80025511200S6P9U13WSY4B3.



**AYUNTAMIENTO  
 DE  
 ALHAURÍN DE LA TORRE  
 (MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
 C.I.F.: P-2900700-8

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 29 de enero de 2025, con CVE: 07E90025FA9700XIH5W1S50212

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 302.4 del 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 en Andalucía y tal y como consta en los informes técnico y jurídico anteriormente referidos, la actuación sujeta a licencia urbanística se ajusta a la legalidad urbanística y se adecúa al procedimiento seguido a la normativa de aplicación

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con la propuesta del informe técnico, que a continuación se transcribe entrecomillado, y actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la adopción del siguiente acuerdo:

1º.- Conceder "la licencia solicitada presentada por RAÚL MUÑOZ ROMERO para REALIZAR LAS OBRAS NECESARIAS DE ADAPTACIÓN DE UN LOCAL EXISTENTE A VIVIENDA EN ESPACIO ÚNICO Y APARCAMIENTO SITO CALLE JUAN CARLOS I, N.º 99, PUERTA 01 (REF. CAT. 0286207-011M), de este término municipal, según proyecto básico y de ejecución realizado por el arquitecto D. SERGIO VELASCO SERRANO fechado en octubre de 2024, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obra a realizar de 15.708'46 €.

La parcela donde se emplaza el local objeto de la licencia, se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de N2, regulada por el artículo 192 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y de acuerdo con la documentación aportada en el proyecto presentado, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones es la siguiente:

| PROYECCIÓN EDIFICACIÓN |                           |        |
|------------------------|---------------------------|--------|
| VÉRTICES               | COORDENADAS CARTOGRAFICAS |        |
|                        | EJE X                     | EJE Y  |
| 1                      | 1570720                   | 462070 |
| 2                      | 1570715                   | 462065 |
| 3                      | 1570700                   | 462065 |
| 4                      | 1570700                   | 462065 |
| 5                      | 1570720                   | 462065 |
| 6                      | 1570720                   | 462070 |

De la misma manera, se informa que conforme a lo dispuesto en el artículo 310 "Ejecución de obras de urbanización" de Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local: 01-23007-5  
C.I.F.: P-2906700-6

debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública.

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

En este sentido se informa que, si el proyecto de ejecución incorporase modificaciones con respecto al proyecto básico, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 310 "*Ejecución de obras de urbanización*" del Reglamento anteriormente citado.

De la misma manera, si durante la ejecución de las obras se realizaran modificaciones, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 311 "*De las modificaciones durante la ejecución de las obras*" del Reglamento anteriormente citado.

2º.- El proyecto de ejecución deberá contemplar entre otros una red separativa para el saneamiento de las viviendas en cumplimiento del DB-HS del Código Técnico de la Edificación.

Las acometidas a la redes de abastecimiento de aguas, saneamiento (pluviales y fecales) y electricidad se realizarán según las indicaciones de las diferentes compañías suministradoras (AQUATAURO, empresa municipal de aguas en el caso de abastecimiento de aguas y saneamiento), por lo que se deberá poner en contacto con las mismas para su ejecución, debiendo aportarse el certificado de correcta ejecución de acometidas emitido por las citadas compañías suministradoras previo a la obtención de la licencia de ocupación.

En cuanto al acerado, el mismo debe estar en perfectas condiciones de uso y sin desperfectos previo a la obtención de la licencia de ocupación de la edificación.

3º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 307 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, se fija un plazo máximo para el inicio de las obras, a contar desde la notificación de la concesión de la licencia, de un (1) año, y un plazo máximo para la terminación de las obras, de tres (3) años, a contar igualmente desde el inicio de las mismas.

4º.- De conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Limpieza Pública y Gestión de Residuos Urbanos, se debe presentar una fianza, para responder que los residuos originados han sido puestos a disposición de gestores autorizados, correspondiente a 1 unidad (1 LOCAL), que se habrá de hacer efectiva por el solicitante en cualquier de las formas previstas en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

5º. De conformidad con la petición y documentación obrante en el expediente, NO se autoriza la utilización privativa del dominio público local en su suelo para la colocación de vallas y andamios, mercancías, materiales de construcción y escombros, contenedores, sacos industriales u otros elementos de contención de residuos



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

6º.- Dar conocimiento de este acuerdo al Patronato de Recaudación Provincial para que proceda a realizar la liquidación o gestión delegada tributaria que proceda del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.”

Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada digitalmente. El Alcalde, Fdo. Joaquín Villanova Rueda.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”

**PUNTO Nº 3.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.N-00843/2024, RELATIVA A LA CANALIZACIÓN SITA EN CALLE VIRGEN DEL CARMEN Nº 11.Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:**

**“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone.

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: N-00843/2024, en el que consta informe técnico favorable realizado por el Topógrafo Municipal, D. Gustavo González Hoyos y con el visto bueno del Arquitecto Municipal, D. Jorge Castro Marín, fechado el 21 de enero de 2025, con CVE: 07E90025E5BD00Q5J0S8R0T8Q4.

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el F.A.G. D. Manuel González Lamothe, fechado el 29 de enero de 2025, con CVE:07E90025FP0B00R0O7W7ZSN0X2.

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 302.4 del 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 en Andalucía y tal y como consta en los informes técnico y jurídico anteriormente referidos, la actuación sujeta a licencia urbanística se ajusta a la legalidad urbanística y se adecúa al procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con la propuesta del informe técnico, que a continuación se transcribe entrecorillado, y actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la adopción del siguiente acuerdo:

“En relación con el escrito presentado por Cobra, Instalaciones y Servicios, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 06 de Noviembre de 2024 y número de registro 20240021542, en el que solicita Licencia Municipal de obras para la ejecución de canalización eléctrica en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en Calle Virgen del Carmen, 11, con Referencia Catastral 978410 [REDACTED] y Georeferenciación:

- 1.- X: [REDACTED] Y: [REDACTED] 54
- 2.- X: [REDACTED] Y: [REDACTED] 60

Ésta Oficina Técnica informa que:



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

Examinada la documentación por este Departamento, se propone a la Junta de Gobierno Local la concesión de la Licencia, quedando condicionado el inicio de las obras al cumplimiento de los siguientes puntos:

- 1º) Previa presentación de fianza de 709,08 Euros.
- 2º) En la acera se repondrá el tramo afectado con la misma textura y color que la existente.
- 3º) En la calzada se repondrá, previo riego de adherencia sobre el hormigón de la zanja, la capa de rodadura formada por 6 cms. de MBC AC-16 Surf S (Antigua S-12).
- 4º) A su terminación, se deberá presentar Certificado de conformidad de la compañía suministradora, así como resultados de ensayos Proctor de la zahorra artificial, resistencia del hormigón y ensayos normalizados a la mezcla bituminosa en caliente AC-16 Surf S (Antigua S-12).
- 5º) Se avisará a ésta Oficina Técnica antes del comienzo de las obras, antes de cubrir la zanja y antes de extender la capa de rodadura.
- 6º) Previamente a la concesión de la Licencia y de cara a la liquidación fiscal para el pago de la Tasa por expedición de Licencia e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, se considera un presupuesto por valor de 709,08 Euros.
- 7º) El plazo de ejecución de las obras será de 1 mes a contar desde el inicio de las mismas. Las obras se deberán iniciar dentro de los 30 días naturales posteriores a la fecha de concesión de la Licencia.
- 8º) Cualquier incumplimiento de las condiciones anteriores supondrá la no devolución de la fianza.
- 9º) La presente autorización se concede dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio a terceros.

En Alhaurín de la Torre a la fecha de la firma electrónica. El Topógrafo Municipal, Fdo. Gustavo González Hoyos. Vºbº El Arquitecto Municipal, Fdo. Jorge Castro Marín."

Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada digitalmente. El Alcalde, Fdo. Joaquín Villanova Rueda."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO Nº 4.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.N-00837/2024, RELATIVA A LA CANALIZACIÓN SITA EN AVDA. SANTA CLARA S/N.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: N-00837/2024, en el que consta informe técnico favorable realizado por el Topógrafo Municipal, D. Gustavo González Hoyos y con el visto bueno del Arquitecto Municipal, D. Jorge Castro Marín, fechado el 22 de enero de 2025, con CVE: CVE: 07E90025E9B400N3T6W8U4B7T9.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-220700-B

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 29 de enero de 2025, con CVE:07E90025FF1600M9F9S1M7U2P4.

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 302.4 del 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 en Andalucía y tal y como consta en los informes técnico y jurídico anteriormente referidos, la actuación sujeta a licencia urbanística se ajusta a la legalidad urbanística y se adecúa al procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con la propuesta del informe técnico, que a continuación se transcribe entrecomillado, y actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la adopción del siguiente acuerdo:

“En relación con el escrito presentado por Cobra, Instalaciones y Servicios, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 10 de Octubre de 2024 y número de registro 20240019779, en el que solicita Licencia Municipal de obras para la ejecución de canalización eléctrica en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en Avda. Santa Clara, s/n, con Referencia Catastral 3487504E-0001AS y Georreferenciación:

- 1.- X:3672-000403
- 2.- X:3672-0003395

Esta Oficina Técnica informa que:

Examinada la documentación por este Departamento, se propone a la Junta de Gobierno Local la concesión de la Licencia, quedando condicionado el inicio de las obras al cumplimiento de los siguientes puntos:

- 1º) Previa presentación de fianza de 1.040,40 Euros.
- 2º) En la acera se repondrá el tramo afectado con la misma textura y color que la existente.
- 3º) En la calzada se repondrá, previo riego de adherencia sobre el hormigón de la zanja, la capa de rodadura formada por 6 cms. de MBC AC-16 Surf S (Antigua S-12).
- 4º) A su terminación, se deberá presentar Certificado de conformidad de la compañía suministradora, así como resultados de ensayos Proctor de la zahorra artificial, resistencia del hormigón y ensayos normalizados a la mezcla bituminosa en caliente AC-16 Surf S (Antigua S-12).
- 5º) Se avisará a ésta Oficina Técnica antes del comienzo de las obras, antes de cubrir la zanja y antes de extender la capa de rodadura.
- 6º) Previamente a la concesión de la Licencia y de cara a la liquidación fiscal para el pago de la Tasa por expedición de Licencia e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, se considera un presupuesto por valor de 1.040,40 Euros.
- 7º) El plazo de ejecución de las obras será de 1 mes a contar desde el inicio de las mismas. Las obras se deberán iniciar dentro de los 30 días naturales posteriores a la fecha de concesión de la Licencia.
- 8º) Cualquier incumplimiento de las condiciones anteriores supondrá la no devolución de la fianza.
- 9º) La presente autorización se concede dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio a terceros.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

En Alhaurín de la Torre a la fecha de la firma electrónica. El Topógrafo Municipal, Fdo. Gustavo González Hoyos. Vºbº El Arquitecto Municipal, Fdo. Jorge Castro Marín ”

Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada digitalmente. El Alcalde, Fdo. Joaquín Villanova Rueda ”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”

**PUNTO Nº 5.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPEDIENTE P-004/2022 RELATIVO A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-TB-02 “TABICO II” DE ESTE TÉRMINO MUNICIPAL, PROMOVIDO POR LAND COMPANY, S.L. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:**

**Ref.: P-004/2022**

**~PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone.

Que a la vista del expediente con referencia P-004/2022 instruido en el departamento de Urbanismo, relativo al documento ambiental estratégico para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-TB-02 “TABICO II”, fechado en octubre de 2024 promovido por LANDCOMPANY, S.L., se pone en conocimiento de la Junta de Gobierno Local lo siguiente:

1º. Consta en el expediente informe firmado por el Arquitecto Municipal, D. Jorge Castro Marín, el Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, D. Aurelio Alienza Cabrera, y el Técnico de Administración General D. Manuel González Lamothe, fechado el 30 de enero de 2025, informe que se transcribe a continuación:

*“Ref. Informe admisión a trámite P-0004/2022*

**INFORME PARA LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-TB-02 “TABICO II” DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAURÍN DE LA TORRE PROMOVIDO POR LANDCOMPANY, S.L**

*En relación con el expediente que nos ocupa, esta Oficina Técnica informa que:*

1º.- *Que con fecha 28/11/2024 y n.º de registro de entrada en este Ayuntamiento 22999, se ha presentado en este Ayuntamiento por parte de Dª. María del Alba Morillo Escalante, en representación acreditada de LANDCOMPANY, S.L.U. relacionado con el desarrollo del sector de planeamiento SURS-TB-02 “TABICO II”, la siguiente documentación:*

*- Borrador de planeamiento del P.P.O. del sector SURS-TB-02 “TABICO II” redactado por el arquitecto D. FRANCISCO JAVIER ALES SOTO fechado en OCTUBRE DE 2024.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*- Documento ambiental estratégico del P.P.O. del sector SURS-TB-02 "TABICO II" redactado por APOGEO 21 fechado en OCTUBRE DE 2024*

*Se solicita por parte del interesado la admisión a trámite del documento ambiental estratégico del citado sector conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

*2º.- Por parte de esta Oficina Técnica, se ha comprobado que el referido borrador de planeamiento se ajusta al contenido documental establecido en el artículo 77 de la Ley de 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, y que consiste en la definición de:*

- Descripción y justificación del objeto y ámbito de la actuación.*
- Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.*
- Los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables*

*3º.- La figura de planeamiento que se plantea está sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 de la Ley 7/2007, de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.*

*La tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica ordinaria, se ajustará al procedimiento contenido en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de acuerdo con lo cual, y como primer paso de dicho procedimiento, el promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36.1 de la presente ley presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico. Previamente a la presentación de la solicitud en el órgano ambiental, el Ayuntamiento deberá admitir a trámite el documento ambiental estratégico.*

*4º.- Es competente para la admisión a trámite del documento ambiental estratégico, el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía nº 3612, de 19 de junio de 2023, modificado por Decreto n.º 4.069, de 17 de julio de 2023.*

*5º.-A vista de lo anterior, y dado que la documentación presentada se ajusta a lo recogido en el artículo 38.1 de la Ley 7/2007, de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, se propone la admisión a trámite del documento ambiental estratégico, para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-TB-02 "TABICO II" redactado por APOGEO 21 fechado en OCTUBRE DE 2024 promovido por LANDCOMPANY, S.L., acompañado del borrador de planeamiento del P.P.O. del sector SURS-TB-02 "TABICO II" redactado por el arquitecto D. FRANCISCO JAVIER ALES SOTO fechado en OCTUBRE DE 2024, para presentar dicha documentación junto a la solicitud en el órgano ambiental competente.*

*Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo. Jorge Castro Marín. Arquitecto Municipal. Fdo. Aurelio Atienza. Arquitecto, Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo. El T.A.G. Fdo. Manuel González Lamothe"*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900706-B

1º.- *Se ha tenido conocimiento en este Departamento, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 23/11/2024 con n.º de registro de salida 2.679 de la existencia de actividad en la parcela arriba referenciada*

2º.- *El 10/12/2024 se gira visita de inspección para comprobar "in situ" las actuaciones que se están llevando a cabo. Se encuentra en el lugar Dña. Ana María Benítez Mereles, quien facilita las labores de inspección y se identifica como administradora de la sociedad responsable de la actividad, dedicada a compra-venta de viviendas prefabricadas y vehículos. Se observa la existencia de aproximadamente una veintena de casas prefabricadas así como algunos tractores*

*Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita*

3º.- *Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 291 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

4º.- *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada de la siguiente manera: los terrenos situados al suroeste como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021) y los terrenos situados al noreste como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola, SNU-PE (PG) (suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística). La legislación aplicable a este tipo de suelo es:*

*- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22, donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en sus artículos 250 y 258 la regulación de usos en el SNU-NR y el SNU-PE (PG).*

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que, el almacenamiento y compra-venta de casas prefabricadas y vehículos, no es un uso compatible con el suelo no urbanizable de especial protección agrícola ni se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, por lo que se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y los artículos 250 y 258 del PGOU; por tanto serían **NO LEGALIZABLES***

*Asimismo, se observa que la parcela linda por el norte con un Arroyo y la actividad se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul*

5º.- *Los presuntos responsables de la actividad identificados en la visita de inspección, son:*





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

**IMPORTADORA ANDALUZA JAPONES, S.L. con CIF B44682318**

*Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:*

**D. JOSÉ LUIS RÍOS VEGA con DNI \*\*\*8468\*\***  
**DÑA. FRANCISCA VEGA MARTÍN con DNI \*\*\*2783\*\***  
**D. JUAN ANTONIO RÍOS VEGA con DNI \*\*\*7139\*\***  
**DÑA. MARÍA VICTORIA RÍOS VEGA con DNI \*\*\*9252\*\***

**6º.- Valoración.**

*Para la valoración de las actuaciones, dado que se trata de un suelo rústico, se han consultado valoraciones existentes en la base de datos de este Ayuntamiento con respecto a este tipo de suelo, obteniendo un precio unitario aproximado de 2,96 €/m². De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela con una superficie de suelo de 15.225 m².*

*Por tanto, la valoración quedaría de la siguiente manera:*

**Valoración suelo: 15.225 m² x 2,96 €/m² = 45.066 €**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 291 del 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, por lo que procedería:*

**Primero:** Incoar expediente sancionador frente a la entidad IMPORTADORA ANDALUZA JAPONES, S.L. con CIF B44682318, como presunto responsable de la actividad identificado en la visita de inspección y contra D. JOSÉ LUIS RÍOS VEGA con DNI \*\*\*8468\*\*, DÑA. FRANCISCA VEGA MARTÍN con DNI \*\*\*2783\*\*, D. JUAN ANTONIO RÍOS VEGA con DNI \*\*\*7139\*\* y DÑA. MARÍA VICTORIA RÍOS VEGA con DNI \*\*\*9252\*\*, como titulares catastrales y registrales, en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presuntos autores de una infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3 a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente en realizar los expedientados en Polígono 7 Parcela 112. El Romeral (Ref. Cat. 29007A-XXXXXX), la actividad, dedicada al almacenamiento y compra-venta de viviendas prefabricadas y vehículos, que al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable de especial protección agrícola ni se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y los artículos 250 y 258 del PGOU; por tanto serían **NO LEGALIZABLES**.

**Segundo:** Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con los hechos denunciados, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

**Tercero:** - La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada de la siguiente manera: los terrenos situados al suroeste como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural. SNU-NR (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021) y los terrenos situados al noroeste



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola, SNU-PE (PG) (suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística). La legislación aplicable a este tipo de suelo es:*

*- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22, donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en sus artículos 250 y 258 la regulación de usos en el SNU-NR y el SNU-PE (PG).*

***Cuarto:** Apercebir a los denunciados que la parcela linda por el norte con un Arroyo y la actividad se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul*

***Cuarto:** Advertir a los interesados del deber de comunicar, en caso de transmisión de la titularidad, el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente, y las circunstancias de la transmisión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución.*

***Quinto:** De acuerdo con lo previsto en el artículo 357 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el restablecimiento del orden jurídico perturbado tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada. Dicho procedimiento se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se incoe, aunque de forma coordinada, conforme a lo dispuesto por los artículos 170.2 de la LISA y artículo 377 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

*A la vista de los informe técnico obrante en el expediente, las actuaciones objeto del presente procedimiento son incompatibles con el ordenamiento urbanístico vigente y, por lo tanto, no pueden ser objeto de legalización, lo que implica la restitución de la realidad física alterada.*

*Según la doctrina jurisprudencial consolidada, cuando las obras o usos fueran compatibles se ha de requerir al infractor la legalización en un plazo de dos meses, mientras que para el caso de que fueran incompatibles -como ocurre en el presente expediente- se determinará sin más su reposición si bien, previamente, deberá realizarse una mínima actividad instructora y audiencia al infractor conforme establecen los artículos 75, 79 y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas- (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 3 de diciembre de 2006). Efectivamente, el Tribunal Supremo, en una ya antigua sentencia de 30 de enero de 1985, ponente Eugenio Díaz Emil, dejó dicho: "Estando plenamente acreditada la imposibilidad de legalización de la obra de autos por su incuestionable condición de ilegal, el reconocimiento implícito que de ello hace el recurrente al reducir su impugnación al ámbito estrictamente formal, sin formular alegación de índole material que contradiga dicha ilegalidad, pone de manifiesto la improcedencia de acordar una nulidad que solamente produciría efectos dilatorios y provocaría una repetición innecesaria de actuaciones administrativas y judiciales, con los consiguientes costes económicos, de las que se obtendría como único resultado una idéntica decisión de derribo que la aquí enjuiciada y ello constituye razón última que justifica*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-R

*la no aceptación de la pretensión de nulidad del demandante y apelante, cuyo derecho de defensa no ha sufrido limitación alguna ni en el expediente administrativo, ni en este proceso”.*

*El mismo criterio fue acogido posteriormente por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de marzo de 2003, recurso 6406/1998: “El Tribunal Supremo, en otros casos, ha declarado que en el caso de que las obras sean manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico, no tiene sentido el requerimiento previo de legalización. Por tanto, la omisión de dicho trámite en estos casos carece de virtualidad anulatoria. Así, la Sentencia de 29 de octubre de 1994, declaraba que la regla general que preside el artículo 185 de la citada Ley del Suelo es que la restauración de la legalidad urbanística conculcada por obras terminadas sin licencia o contraviniéndola, precisa del previo expediente de legalización de las mismas, instrumentado mediante el requerimiento de la Alcaldía a tal efecto en que se otorgue el plazo de dos meses para dicha legalización, pero no es menos cierto que la misma jurisprudencia (Sentencias de 26 de febrero y 28 de marzo de 1988, así como la que recoge la Sentencia impugnada, de 30 de enero de 1985), excepcionan dicho previo expediente de legalización cuando aparece clara la ilegalidad e improcedente la obra cuya demolición se ordena, pues carecería de sentido abrir un trámite de legalización de aquello que de modo manifiesto y a través de lo ya actuado no puede legalizarse, por contravenir el Plan o el Ordenamiento urbanístico”; y concluye la sentencia: “Por lo tanto, cuándo las obras sean manifiestamente ilegalizables por contravenir la ordenación urbanística, puede prescindirse de la orden de petición de licencia y del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando el administrado haya tenido oportunidad de ser oído en relación con la legalidad urbanística de las obras que ha ejecutado sin licencia” (en el mismo sentido, sentencia del mismo tribunal de 20 de septiembre de 2007, recurso 408/2007)*

*Sexto: El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el 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; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto*

*Durante la tramitación del expediente sancionador, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo durante la fase de instrucción del mismo, podría modificarse la determinación inicial de los hechos, su posible calificación, la sanción imponible, o la responsabilidad imputable.*

*Séptimo: Poner de manifiesto que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del 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, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.*

*Octavo: Nombrar como órgano instructor del expediente sancionador al funcionario de este Ayuntamiento, D. Juan Carlos Martín Luque, y como Secretario al suscribiente, también funcionario de este Ayuntamiento, D. Manuel González Lamothe; asimismo, se estará a lo establecido sobre abstención y recusación en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-E  
C.I.F.: P-2900700-B

se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

3. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general.

**Decimoprimer:** Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del 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, cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

**Decimosegundo:** Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga, la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre el inmueble en cuestión, Finca n.º 1605, CRU: 29025000047799, Ref. Cat. 29007, XXXY, en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 65.1.c) 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, que establece que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

**Decimotercero:** Proceder a conceder trámite de audiencia a los interesados por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

De no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, el acuerdo de inicio del expediente sancionador podrá ser considerado propuesta de resolución, según establece el artículo 64.2.f) de la Ley 39/2015.

A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación **SE PROPONE** la incoación de procedimiento sancionador en los términos expuestos.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El T.A.C.: Fdo: Manuel González Lamothe."

II.- Desde esta Alcaldía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, se acuerde:

0310-47E9002848A803D1E





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 41-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita*

**3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos, por lo que se están llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.**

*Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 291 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

**4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021). La legislación aplicable a este tipo de suelo es:**

*- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22, donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común) y en su artículo 253 la parcela mínima edificable.*

*Una vez analizados los hechos conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que, el almacenamiento y compra-venta de casas prefabricadas y vehículos, no es un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, por lo que se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; asimismo, la superficie de suelo sobre la que se está llevando a cabo incumple la parcela mínima edificable según el artículo 253. En base a lo anterior, las actuaciones serían **NO LEGALIZABLES**.*

*Asimismo, se observa que la parcela linda por el oeste con un Arroyo y la actividad se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.*

**5º.- Los presuntos responsables de la actividad identificados en la visita de inspección, son.**

**D. ARMANDO JESÚS CARDONA FORTES con DNI \*\*\*4091\*\***

*La presunta responsable, según titular catastral, es:*

**DÑA. ISAURA GARCÍA VILLAVERDE con DNI \*\*\*3928\*\***

**6º.- Valoración.**

*Para la valoración de las actuaciones, dado que se trata de un suelo rústico, se han consultado valoraciones existentes en la base de datos de este Ayuntamiento con respecto a este tipo de suelo,*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

obteniendo un precio unitario aproximado de 2,96 €/m<sup>2</sup>. De acuerdo con las mediciones tomadas a través de Google Earth Pro, la actividad se está llevando a cabo sobre una superficie de suelo de unos 3.000 m<sup>2</sup>.

Por tanto, la valoración quedaría de la siguiente manera.

**Valoración suelo: 3.000 m<sup>2</sup> x 2,96 €/m<sup>2</sup> = 8.880 €**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 291 del 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, por lo que procedería:

**Primero:** Incoar expediente sancionador frente a D. ARMANDO JESÚS CARDONA FORTES con DNI \*\*\*4091\*\*, como presunto responsable de la actividad identificada en la visita de inspección y contra Dña. ISaura GARCÍA VLLAVERDE con DNI \*\*\*3928\*\*, como titular catastral y registral, en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presuntos autores de una infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3 a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente en realizar los expedientados la actividad, dedicada al almacenamiento y compraventa de casas prefabricadas y vehículos, en la parcela sita en Polígono 10 Parcela 45. El Peñón (Ref. Cat. 2900-450000XA).

Dicha actividad de almacenamiento y compra-venta de casas prefabricadas y vehículos, no es un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, por lo que se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; asimismo, la superficie de suelo sobre la que se está llevando a cabo incumple la parcela mínima edificable según el artículo 253. En base a lo anterior, las actuaciones serían **NO LEGALIZABLES**.

Según consta en el informe de la oficina técnica municipal, durante la visita de inspección, se encuentra en el lugar D. Jesús Cardona Fortes, quien facilita las labores de inspección y manifiesta que no posee licencia para el desarrollo de la actividad. Se observa que, la parcela está dividida y en la zona sur, que cuenta con una superficie aproximada de unos 3.000 m<sup>2</sup>, se encuentran almacenadas para su venta aproximadamente más 15 casas prefabricadas así como algunos vehículos.

**Segundo:** Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con los hechos denunciados, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

**Tercero:** - La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021). La legislación aplicable a este tipo de suelo es:

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22, donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.

- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

N.º Entidad Local: 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común) y en su artículo 253 la parcela mínima edificable.*

*Cuarto: Apercebir a los denunciados que la parcela linda por el norte con un Arroyo y la actividad se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.*

*Cuarto: Advertir a los interesados del deber de comunicar, en caso de transmisión de la titularidad, el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente, y las circunstancias de la transmisión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución*

*Quinto: De acuerdo con lo previsto en el artículo 357 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el restablecimiento del orden jurídico perturbado tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada. Dicho procedimiento se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se incoe, aunque de forma coordinada, conforme a lo dispuesto por los artículos 170.2 de la LISTA y artículo 377 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

*A la vista de los informe técnico obrante en el expediente, las actuaciones objeto del presente procedimiento son incompatibles con el ordenamiento urbanístico vigente y, por lo tanto, no pueden ser objeto de legalización, lo que implica la restitución de la realidad física alterada*

*Según la doctrina jurisprudencial consolidada, cuando las obras o usos fueran computables se ha de requerir al infractor la legalización en un plazo de dos meses, mientras que para el caso de que fueran incompatibles -como ocurre en el presente expediente- se determinará sin más su reposición si bien, previamente, deberá realizarse una mínima actividad instructora y audiencia al infractor conforme establecen los artículos 75, 79 y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas- (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 3 de diciembre de 2006). Efectivamente, el Tribunal Supremo, en una ya antigua sentencia de 30 de enero de 1985, ponente Eugenio Díaz Fumil, dejó dicho: "Estando plenamente acreditada la imposibilidad de legalización de la obra de autos por su incuestionable condición de ilegal, el reconocimiento implícito que de ello hace el recurrente al reducir su impugnación al ámbito estrictamente formal, sin formular alegación de índole material que contradiga dicha ilegalidad, pone de manifiesto la improcedencia de acordar una nulidad que solamente produciría efectos dilatorios y provocaría una repetición innecesaria de actuaciones administrativas y judiciales, con los consiguientes costes económicos, de las que se obtendría como único resultado una idéntica decisión de derribo que la aquí enjuiciada y ello constituye razón última que justifica la no aceptación de la pretensión de nulidad del demandante y apelante, cuyo derecho de defensa no ha sufrido limitación alguna ni en el expediente administrativo, ni en este proceso"*

*El mismo criterio fue acogido posteriormente por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de marzo de 2003, recurso 6406/1998: "El Tribunal Supremo, en otros casos, ha declarado que en el caso de que las obras sean manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico, no tiene sentido el requerimiento previo de legalización. Por tanto, la omisión de dicho trámite en estos casos carece de virtualidad amilatoria. Así, la Sentencia de 29 de octubre de 1994, declaraba que la regla general que*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-D

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

*preside el artículo 185 de la citada Ley del Suelo es que la restauración de la legalidad urbanística conculcada por obras terminadas sin licencia o contraviniéndola, precisa del previo expediente de legalización de las mismas, instrumentado mediante el requerimiento de la Alcaldía a tal efecto en que se otorgue el plazo de dos meses para dicha legalización, pero no es menos cierto que la misma jurisprudencia (Sentencias de 26 de febrero y 28 de marzo de 1988, así como la que recoge la Sentencia impugnada, de 30 de enero de 1985), excepcionan dicho previo expediente de legalización cuando aparece clara la ilegalidad e improcedente la obra cuya demolición se ordena, pues carecería de sentido abrir un trámite de legalización de aquello que de modo manifiesto y a través de lo ya actuado no puede legalizarse, por contravenir el Plan o el Ordenamiento urbanístico"; y concluye la sentencia: "Por lo tanto, cuando las obras sean manifiestamente ilegalizables por contravenir la ordenación urbanística, puede prescindirse de la orden de petición de licencia y del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando el administrado haya tenido oportunidad de ser oído en relación con la legalidad urbanística de las obras que ha ejecutado sin licencia" (en el mismo sentido, sentencia del mismo tribunal de 20 de septiembre de 2007, recurso 408/2007)*

*Sexto: El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el 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; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto*

*Durante la tramitación del expediente sancionador, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo durante la fase de instrucción del mismo, podría modificarse la determinación inicial de los hechos, su posible calificación, la sanción imponible, o la responsabilidad imputable.*

*Séptimo: Poner de manifiesto que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del 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, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.*

*Octavo: Nombrar como órgano instructor del expediente sancionador al funcionario de este Ayuntamiento, D. Juan Carlos Martín Luque, y como Secretario al suscribiente, también funcionario de este Ayuntamiento, D. Manuel González Lamothe; asimismo, se estará a lo establecido sobre abstención y recusación en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público*

*Noveno: Para determinar inicialmente el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.3 a) y d) y 162.1 b) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) y 380 b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que sanciona las infracciones graves con multa de 3.000 a 29.999 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, el límite máximo alcanzará hasta el setenta y cinco por ciento de dichos valores.*

*Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del 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, en virtud de*



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)

Nº Entidad Local 01-20007-5  
C.I.F.: P-2904700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO VELA CONZA 17 51N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 16.499,50 euros.

**Décimo:** Advertir a los interesados que, si iniciado el procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver anticipadamente el procedimiento con la imposición de la sanción propuesta

De igual manera, advertir que conforme dispone el artículo 172 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, -reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución- cabrían las siguientes reducciones:

1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.

De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de esta reducción estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

2. Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta reconociera su responsabilidad, podrá beneficiarse de una reducción adicional del cincuenta por ciento sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, del importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.

Cuando la reposición no se hiciera en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.

Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

3. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general.

**Decimoprimer:** Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del 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, cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Decimosegundo:* Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga, la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre el inmueble en cuestión, Finca n.º 612/A, CRU: 2902S000027517, en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 65.1.c) 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, que establece que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

*Decimotercero:* Procede conceder trámite de audiencia a los interesados por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos

De no efectuar alegaciones en el plazo concedido, el acuerdo de inicio del expediente sancionador podrá ser considerado propuesta de resolución, según establece el artículo 64.2.f) de la Ley 39/2015

A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación **SE PROPONE** la incoación de procedimiento sancionador en los términos expuestos

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El T.A.C.: Fdo: Manuel González Lamothé."

II.- Desde esta Alcaldía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, se acuerde:

La incoación de expediente sancionador en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. La Concejala Delegada de Disciplina Urbanística, Fdo. María del Mar Martínez González."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023 "

**PUNTO N° 8.-PROPLESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXP.T. S-00041/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCCIONADOR POR DOS CONSTRUCCIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA Y NO LEGALIZABLES, SITAS EN CAMINO DE LA RIVERA, POLÍGONO 6 PARCELA 52. SANTA AMALIA.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-20007-5  
C.I.F.: F-2900700-B

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: S-00041/2024**

**Asunto: Inicio procedimiento sancionador**

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 24 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**EXPTE. Nº: S-00041/2024**

**SITUACIÓN:** Camino de la Rivera, SN. Polígono 6 Parcela 52. Santa Amalia. (Ref. Cat. 29007A0066 [REDACTED] OXO).

**ASUNTO:** Informe jurídico inicio expediente sancionador.

*Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, así como la normativa aplicable al efecto:*

*Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 21/11/2024, del que resulta que:*

*1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 04/11/2024 con n.º de registro de salida 2.486, de la existencia de una posible construcción ilegal de vivienda en la dirección arriba referenciada.*

*2º.- El 20/11/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos descritos. En ese momento no se encuentra nadie en el interior de la parcela, por lo que se toman fotografías desde el exterior, desde donde se observa lo siguiente:*

*- La parcela está vallada con malla metálica, cubierta con malla de ocultación verde, encontrándose junto al portón de acceso un contador de electricidad.*

*- En su interior existe una construcción de una sola planta de altura, posiblemente ejecutada con materiales prefabricados, observando que contiene zonas de la cubierta ejecutadas con chapa metálica y otras con panel sándwich. Sobre la cubierta, tal y como se describe en el informe policial, se localiza una chimenea y un depósito de agua.*

*- Asimismo, existe una pequeña construcción auxiliar de una planta de altura, con cerramiento de bloques de hormigón y cubierta de chapa.*

*Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita de inspección.*

*3º.- Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata que las obras descritas en el apartado anterior se observan en marzo de 2020, habiéndose ampliado posteriormente a lo largo de los años hasta el estado actual, que se observa en julio de 2023.*

*4º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 91-29007-5  
C.I.F.: P-2800700-B

PLAZA ALCAIDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

*Asimismo, se observa que la parcela linda por el norte con un Arroyo y la construcción se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones ejecutadas cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.*

*Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 29 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

*5º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:*

*- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I, Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico"*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X.*

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían NO LEGALIZABLES, al no estar justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021*

*6º.- El presunto responsable, según titular catastral, es:*

*D. CRISTÓBAL VARGAS CUETO con DNI \*\*\*6855\*\**

*7º.- Valoración.*

*Para la valoración de las obras se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2023 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media.*

*Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a "Viviendas unif. Aisladas autoconstruidas", establecido en 860 €/m<sup>2</sup>, por ser los que mejor se ajustan a la tipología edificatoria. Al tratarse de materiales de calidad básica se aplicará una reducción del 20%.*

*Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando que la construcción tiene una superficie aproximada de 90 m<sup>2</sup>*

*Por tanto, la valoración quedaría como sigue.*

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <i>Valor del módulo:</i> | <i>860 €/m<sup>2</sup> - 20% = 688 €/m<sup>2</sup></i> |
| <i>Superficie:</i>       | <i>90 m<sup>2</sup></i>                                |



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

N.º Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2904700-B

Valoración final.  $688 \text{ €/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = 61.920 \text{ €}$

FUNDAMENTOS DE DERECHOS

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 29.1 del 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, por lo que procedería:

Primero: Incoar expediente sancionador en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por la supuesta infracción grave en Camino de la Rivera. SN. Polígono 6 Parcela 52. Santa Amalia. (Ref. Cat. 29007A006000520000X0), consistente en:

- Vallado de la parcela con malla metálica.
- Construcción de una sola planta de altura, posiblemente ejecutada con materiales prefabricados, observando que contiene zonas de la cubierta ejecutadas con chapa metálica y otras con panel sándwich. Sobre la cubierta, tal y como se describe en el informe policial, se localiza una chimenea y un depósito de agua.
- Pequeña construcción auxiliar de una planta de altura, con cerramiento de bloques de hormigón y cubierta de chapa.

Segundo: Comprobados los archivos municipales, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos en el apartado anterior, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

Tercero: La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural. SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:

- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I, Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico".
- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X.

Cuarto: Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían NO LEGALIZABLES, al no estar justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021

Quinto: Iniciar el expediente sancionador contra D. CRISTÓBAL VARGAS CUETO con DNI \*\*\*6855\*\*, como titular catastral del inmueble.

La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3. a) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local) 04-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Advertir al interesado del deber de comunicar, en caso de transmisión de la titularidad, el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente, y las circunstancias de la transmisión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución*

*Sexto: El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el 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.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.*

*Durante la tramitación del expediente sancionador, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo durante la fase de instrucción del mismo, podría modificarse la determinación inicial de los hechos, su posible calificación, la sanción imponible, o la responsabilidad imputable.*

*Séptimo: Manifestar que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del 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., quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.*

*Octavo: Nombrar Instructor del expediente sancionador al funcionario de este Ayuntamiento, D. Juan Carlos Martín Luque, y como Secretario al suscribiente, también funcionario de este Ayuntamiento, D Manuel González Lamothe.*

*Podrán los interesados promover la recusación del Instructor y Secretario designados en cualquier momento del procedimiento por escrito y con expresión de la causa o causas en que se funda, que ha de ser algunas de las previstas en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público*

*Noveno: Poner de manifiesto que para determinar inicialmente el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.3 y 162.1 b) de la Ley 7/2021 y 380 b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que sanciona las infracciones graves con multa desde 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, el límite máximo alcanzará hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos siempre que la cifra resultante sea superior a aquella extensión.*

*Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del 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, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 24.720 €, de acuerdo con los siguientes cálculos:*

|  |          |
|--|----------|
| Valor de la obra ejecutada (según Informe de la OTM de 21/11/24): .....                          | 61.920 € |
| Al superar los 29.999 € (la multa podrá alcanzar hasta el 75% de los valores referidos) 61.920 x |          |
| 75% = .....  |          |
| <b>46.440 €</b>  |          |





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-290700-B

*Sancción grado medio por las obras no legalizables: ..... 46.440 € - 3.000 € = 43.440 €  
43.440 € : 2 = 21.720 €  
21.720 € + 3.000 € = 24.720 €*

*Décimo: Advertir al interesado que, si iniciado el procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver anticipadamente el procedimiento con la imposición de la sanción propuesta.*

*De igual manera, advertir que conforme dispone el artículo 172 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, -reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución- cabrían las siguientes reducciones:*

*1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.*

*De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de esta reducción estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.*

*2. Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta reconociera su responsabilidad, podrá beneficiarse de una reducción adicional del cincuenta por ciento sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, del importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.*

*Cuando la reposición no se hiciera en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiera iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.*

*Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.*

*3. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general*

*Decimoprimer: Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del 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, cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la*







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-18

***apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.***

**4º.-** *Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata que las obras en ejecución no se observan en la última ortofoto disponible de fecha febrero de 2024, por lo que las mismas se han iniciado posteriormente a febrero del presente año, encontrándose a la fecha sin finalizar.*

**5º.-** *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:*

*- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I, Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico".*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X.*

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían NO LEGALIZABLES, al haber realizado obras de reforma y ampliación sobre una edificación irregular, no estando justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrándose dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.*

**6º.-** *Los presuntos responsables, según titulares catastrales y registrales, son:*

***DÑA. VIRGINIA RUIZ GAJETE con DNI \*\*\*8614\*\****

***DÑA. MARÍA JOSÉ RUIZ GAJETE con DNI \*\*\*1232\*\****

***D. JOSÉ ANTONIO RUIZ GAJETE con DNI \*\*\*1531\*\****

**7º.-** *Valoración*

*Para la valoración de las obras se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2024 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media.*

*Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a "Viviendas unif. Aisladas < 200 m<sup>2</sup>", establecido en 1.264 m<sup>2</sup>, por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria (aplicando -20% al tratarse de materiales de calidades básicas).*

*En el caso de las obras de reforma interior, de acuerdo con los criterios generales, se aplicará el porcentaje correspondiente a cubierta 8%, saneamiento 2%, revestimientos 12%, carpinterías y cerrajería 13%, instalación eléctrica 3%, instalación de fontanería 6% y pinturas 3%, lo que supone un total del 47%. Las obras se encuentran ejecutadas al 45%*

*Por tanto, la valoración quedaría de la siguiente manera:*

*Valor viv. Unif. aislada* *1.264 €/m<sup>2</sup> · 20% = 1.011,20 €/m<sup>2</sup>*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <i>Superficie reforma.</i>    | 28 m <sup>2</sup>  |
| <i>Valoración reforma.</i>    | $(1.011,20 \text{ €/m}^2 \times 47\%) \times 28 \text{ m}^2 = 13.307,39 \text{ €}$ |
| <i>Superficie ampliación:</i> | 6 m <sup>2</sup>   |
| <i>Valoración ampliación:</i> | $6 \text{ m}^2 \times 1.011,20 \text{ €/m}^2 = 6.067,20 \text{ €}$                 |
| <i>Valoración final:</i>      | $(13.307,39 \text{ €} + 6.067,20 \text{ €}) \times 45\% = 8.718,56 \text{ €}$      |

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 291 del 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, por lo que procedería:*

**Primero:** *Incoar expediente sancionador en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por la supuesta infracción grave en Polígono 18 Parcela 231 (Ref. Cat. 29007-5-0000XJ) Finca 1.774-A, consistente en la realización de obras de construcción (reforma interior consistente en sustitución de revestimientos, acabados, instalaciones, carpinterías y cerrajerías, demolición de tabiquería interior, además de la eliminación de la cubierta existente para elevación de la altura interior y ejecución de nueva cubierta. Asimismo, se ha llevado a cabo una ampliación en su lindero oeste con una superficie construida aproximada de 6 m<sup>2</sup>. Las obras descritas se encuentran actualmente paralizadas, siendo su estado de finalización del 45% aproximadamente.*

**Segundo:** *Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, resulta que existen el siguiente expediente relacionado con el inmueble que nos ocupa:*

*F-00005/2021. Con fecha de entrada 16/06/2021 y n.º de registro 10.822, se presentó solicitud de Licencia Urbanística para tramitar el asimilado a fuera de ordenación de una vivienda unifamiliar aislada, situada en DS Polígono 18 Parcela 231, La Alquería. Consta en el expediente escritura de propiedad y documentación técnica redactada por el Arquitecto Técnico D. Antonio F. Gea Muñoz, visada por el C.O.A.A.T. en fecha 31/05/2021. El expediente no se encuentra completo, no habiéndose tramitado el mencionado asimilado a fuera de ordenación.*

*Por tanto, no existe ningún expediente relacionado con las obras de reforma y ampliación, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

**Tercero:** *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación: - La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I, Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico". - Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X*

**Cuarto:** *Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, éstas serían NO LEGALIZABLES, al haber realizado obras de reforma y ampliación sobre una edificación irregular.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*no estando justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrándose dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.*

**Quinto:** *Iniciar el expediente sancionador contra Dña. Virginia Ruiz Gajete con DNI \*\*\*8614\*\*, Dña María José Ruiz Gajete con DNI \*\*\*1232\*\* Y D. José Antonio Ruiz Gajete con DNI \*\*\*1531\*\*, como titulares catastrales del inmueble, y por adjudicación de herencia, mediante escritura de participación hereditaria por fallecimiento de doña María García Martín, formalizada ante el Notario D. Pedro Díaz Serrano el día 16/11/2018, bajo el número de protocolo dos mil ochocientos quince.*

*La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3. a) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre*

*Advertir a los interesados del deber de comunicar, en caso de transmisión de la titularidad, el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente, y las circunstancias de la transmisión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución.*

**Sexto:** *El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el 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; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.*

*Durante la tramitación del expediente sancionador, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo durante la fase de instrucción del mismo, podría modificarse la determinación inicial de los hechos, su posible calificación, la sanción imponible, o la responsabilidad imputable.*

**Séptimo:** *Manifiestar que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del 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, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.*

**Octavo:** *Nombrar Instructor del expediente sancionador al funcionario de este Ayuntamiento, D. Juan Carlos Martín Luque, y como Secretario al suscribiente, también funcionario de este Ayuntamiento, D. Manuel González Lamothe*

*Podrán los interesados promover la recusación del Instructor y Secretario designados en cualquier momento del procedimiento por escrito y con expresión de la causa o causas en que se funda, que ha de ser algunas de las previstas en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público*

**Noveno:** *Poner de manifiesto que para determinar inicialmente el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.3 y 162.1 b) de la Ley 7/2021 y 380 b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que sanciona las infracciones graves con multa desde 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-25007-E  
C.I.F.: P-2500700-0

caso, el límite máximo alcanzará hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos, siempre que la cifra resultante sea superior a aquella extensión.

*Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del 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, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 16.499,50 euros.*

**Décimo:** *Advertir a los interesados que, si iniciado el procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver anticipadamente el procedimiento con la imposición de la sanción propuesta.*

*De igual manera, advertir que conforme dispone el artículo 172 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, -reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución- cabrían las siguientes reducciones:*

*1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.*

*De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de esta reducción estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.*

*2. Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta reconociera su responsabilidad, podrá beneficiarse de una reducción adicional del cincuenta por ciento sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, del importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.*

*Cuando la reposición no se hiciera en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.*

*Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.*

*3. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general.*

**Decimoprimer:** *Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del 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, cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano*







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”

**PUNTO Nº 10.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00012/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIONES, SITAS EN POLÍGONO 23 PARCELA 19. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:**

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: S-00012/2024**

**Asunto: Resolución de procedimiento sancionador**

**I.-** Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 29 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**EXPTE. Nº: S-00012/2024**

**SITUACIÓN: Polígono 23 Parcela 19. Notario. (Ref. Cat. 99-0190000XI)**

**ASUNTO: Informe jurídico resolución. Expediente sancionador.**

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra DÑA. MARIA VICTORIA CHILLAGANO JALIL con DNI \*\*\*9227\*\* y D. ANTONIO CANO PONCE con DNI \*\*\*6994\*\*, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, vengo a proponer lo siguiente:*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero:** La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 25/01/2024, del que resulta que:

*1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 19/12/2023 con n.º de registro de salida 2683, de la ejecución de obras en la parcela arriba referenciada, en el cual se expone lo siguiente:*

*“Los Policías Locales que suscriben, Oficial con C.P. 3839 y agente C.P. 3863, ponen a su conocimiento que en fecha 18 de diciembre de 2023, a las 13,15 horas, los suscribientes se han personado en Finca Notario núm. 21, pues se ha tenido conocimiento de una posible obra en parcela, así como salida de tubería de saneamiento o pluviales hacia el Arroyo Hondo*

*Que en el lugar, se observa desde el exterior y en la parte trasera de la parcela la estructura bajo nivel de suelo de lo que parece ser una futura edificación, teniendo la misma unos 40 metros cuadrados. Que también se observan acopios de tierra, así como hormigonera y mallazos de hierros para un posible forjado. Que desde el interior y hacia el exterior se observa lo que parece estar enterrado sobre un montón de tierra, una tubería que pudiera ir desde la parcela hacia la ladera del arroyo. Que por todo ello, se procede a la identificación de titular de la misma siendo D. Antonio Cano Ponce. DNI núm. \*\*\*6994\*\* (...) Que*







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA AL CAÑE ANTONIO VEDA GONZALEZ 5/A  
C.P. 29130  
TEL.F. 952 41 71 50/51  
mfomacion@alhaurindelatorre.es

4. *Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.*

5. *Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.*

*Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.*

*Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias*

- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el **Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal**, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común).

*Art. 250.- Usos.*

*La regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el Título III de estas Normas son:*

*1.- Uso dominante.*

*Se consideración como uso dominante el agrícola, siendo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos vinculados a éstos los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.*

*2.- Usos compatibles.*

*- Usos de basurero...*

*- Usos de vertedero de escombros. En la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable común. La licencia para la implantación de este uso contemplará la obligatoriedad de la reposición de la capa de tierra vegetal y su plantación.*

*- Uso de gran industria. Las industrias o complejo industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en esta clase de suelo.*

*Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:*

*\* Justificación de la conveniencia de la actuación.*

*† Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.*

*\* Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación y medidas correctoras precisas*

*\* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas, y definición de las medidas correctoras que hubieran de implantarse.*

*- Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto.*

*Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación y la tramitación de un Plan Especial con los fines recogidos en el apartado anterior.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2800700-B

- *Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de impacto en el medio natural, podrán permitirse estos usos.*

- *Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en este tipo de Suelo.*

- *Uso de "equipo público". Se permite su ubicación con declaración previa de su interés social o utilidad pública.*

- *Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquéllas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable común. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.*

*Precisarán declaración expresa de interés social.*

- *Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas generales de protección de estas Normas, en su apartado Protección del paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Areas de protección no lo prohíba.*

*Precisarán declaración expresa de su interés social.*

- *Uso de campings. La ubicación de este uso requerirá al reducción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:*

*\* Necesidad de la actuación y justificación de la misma \* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.*

*\* Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido*

*‡ Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.*

*‡ Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampado no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.*

- *Uso deportivo. Se permitirá su ubicación previa declaración de su interés social y la justificación de su emplazamiento en esta clase de suelo.*

- *Uso hotelero y de hostelería. Podrá establecerse este uso siempre que el mismo se acoja a los requerimientos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo, y dentro de las siguientes modalidades:*

*\* Casas rurales*

*\* Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales*

*\* Complejos turísticos rurales y villas turísticas*

*‡ Restauración en el medio rural*

*\* Actividades de turismo activo*

*Cualquier actuación de este tipo habrá de seguir el procedimiento previsto en los artículos 42. de Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable, y 43 de Aprobación de los proyectos de actuación, en su caso.*

*En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Normativa del POTAU.M en las instalaciones de alojamiento turístico en Suelo No Urbanizable, será obligatorio contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.*

- *Uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales. Se regula en este apartado los siguientes usos:*

*\* Núcleos zoológicos. Los que albergan colecciones zoológicas de animales indígenas y/o exóticos con fines científicos, culturales, recreativos o reproducción, de recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos, incluyendo: los parques o jardines zoológicos, los zousafaris, las reservas zoológicas o bancos de animales, las colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.*

*\* Establecimientos ecuestres. Los que albergan équidos con fines recreativos, deportivos, turísticos, cría, tenencia, etc., incluyendo: los picaderos, las cuadras deportivas, las cuadras de alquiler y otros*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

establecimientos para la práctica ecuestre. Podrá instalarse este tipo de establecimiento a distancia superior a 300 metros de cualquier núcleo de población de suelo urbano, exceptuándose del cumplimiento de esta distancia aquellos establecimientos existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación. En estos casos, deberán construirse fosas de purines de hormigón impermeabilizadas, no permitiendo sus vertidos al terreno.

\* Centros para el fomento, adiestramiento y cuidado de animales de compañía. Los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamientos, alojamientos temporal o permanente y/o venta de pequeños animales para vivir en domesticidad en el hogar, incluyendo: los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidados de animales de compañía. Deberán inscribirse en el Registro Municipal de Centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales.

\* Agrupaciones varias. Aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las anteriores, incluyendo: las perrevas deportivas, las jaurías o rehalas, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares, con más de 3 unidades. Ej.: Palomas, aves exóticas, gallos de pelea, perros, gatos, etc. Para la autorización municipal para el uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales será preciso la justificación en el proyecto de la implantación de los siguientes extremos: - Justificación de la conveniencia de la actuación,

- Características detalladas de la implantación sobre el terreno y su distancia a las edificaciones y núcleos más cercanos,

- Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos necesarios para la correcta implantación con especial atención a los vertidos.

La parcela mínima para este tipo de usos será de 5.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m<sup>2</sup>, por cada 5.000 m<sup>2</sup> de parcela o fracción, una separación a linderos, públicos o privados, de 15 m y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente. E

stos Usos habrán de ser considerados como **ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO**

3.- Prohibidos. Los restantes.

Se incluye dentro de los usos prohibidos los extractivos, permitiéndose únicamente este uso en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas en el término municipal, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas."

De acuerdo con lo anterior, podemos concluir que las construcciones llevadas a cabo sobre la parcela serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico.

Asimismo, tras comprobaciones realizadas por esta Oficina Técnica, se considera que las actuaciones objeto del informe inducen a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.c) del citado Reglamento, al encontrarse en un círculo de 200 metros de radio más de seis edificaciones de uso residencial.

Consta en el informe de la OTM, ortofoto sobre la que se han realizado las comprobaciones

6º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son.

**DÑA. MARIA VICTORIA CHILLAGANO JAJIL con DNI \*\*\*9227\*\***

**D. ANTONIO CANO PONCE con DNI \*\*\*6994\*\***

7º.- Valoración.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 06-28007-5  
C.I.F.: P-2800700-B

*Para la valoración de las obras se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2023 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media.*

*Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a "Trust. Locales serv. Anexo a viv. Unifam.", establecido en 498 €/m<sup>2</sup> por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria.*

*Por tanto, la valoración quedaría como sigue:*

|  |   |
|--|---|
| <i>Valor del m<sup>2</sup>:</i>              | <i>498 €/m<sup>2</sup></i>  |
| <i>Superficie construcción en ejecución.</i> | <i>40 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Superficie construcciones nuevas:</i>     | <i>40 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> = 90 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Valoración:</i>                           | <i>(498 €/m<sup>2</sup> x 40 m<sup>2</sup>) x 85% = 16.932 €</i><br><i>498 €/m<sup>2</sup> x 90 m<sup>2</sup> = 44.820 €</i><br><i>Total = 16.932 € + 44.820 € = 61.752 €</i> |

**SEGUNDO:** *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16/02/2024, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador contra Dña. Maria Victoria Chillagano Jalil con DNI \*\*\*9227\*\* y D Antonio Cano Ponce con DNI \*\*\*6994\*\*, por la supuesta infracción grave en Polígono 23 Parcela 19. Notario, (Ref. Cat. 29007A023000190000XT), consistentes en:*

*- Una construcción en ejecución, enterrada por 3 de sus lados, realizada mediante losa de hormigón armado, muros de bloques de hormigón y forjado unidireccional de viguetas prefabricadas de hormigón. Se encuentra ejecutada al 85 % y tiene una superficie construida aproximada de unos 40 m<sup>2</sup>.*

*- Obras de dos construcciones auxiliares.*

*Según consta en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con los hechos denunciados, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística. Dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 291 letra b) (Actos sujetos a licencia urbanística) del Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.*

*La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:*

*- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Capítulo III del Título I, y más concretamente los artículos 21 y 22 donde se describen las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común)*







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local: 01-20007-5  
C.I.F.: F-250700-B

*Sexto: Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución en fecha 31/07/2024, en la que se consideró acreditada la comisión de los actos de infracción grave en Polígono 23 Parcela 19. Notario, (Ref. Cat. 29007A023000190000XI), consistentes en:*

- Una construcción en ejecución, enterrada por 3 de sus lados, realizada mediante losa de hormigón armado, muros de bloques de hormigón y forjado unidireccional de viguetas prefabricadas de hormigón. Se encuentra ejecutada al 85 % y tiene una superficie construida aproximada de unos 40 m<sup>2</sup>.
- Obras de dos construcciones auxiliares.

*Las construcciones llevadas a cabo sobre la parcela serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificada el destino agrícola de las mismas y no encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico. Asimismo, tras comprobaciones realizadas por la Oficina Técnica Municipal, se considera que las actuaciones objeto del informe inducen a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.c) del citado Reglamento, al encontrarse en un círculo de 200 metros de radio más de seis edificaciones de uso residencial.*

*Dichos actos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3.a) y d) de la Ley 7/2021 y y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; y de los mismos se estableció como responsables a Dña. María Victoria Chillagano Julil con DNI \*\*\*9227\*\* y D. Antonio Cano Ponce con DNI \*\*\*6994\*\*, como titulares catastrales del inmueble donde se han ejecutado las obras.*

*Sexto: El día 26/08/2024 fue presentado escrito por D. Antonio Cano Ponce, en el que reconoce su responsabilidad, renuncia a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, y solicita la emisión de carta de pago para proceder al pago voluntario con anterioridad a la resolución del expediente.*

*Consta detalle de abono efectuado por importe de 4.148,55 euros de fecha 26/08/2024.*

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Primero: La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*

*Segundo: La Ley 39/2015, de de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*Tercero: Los artículos 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y 162.b de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en lo referente a la calificación de la conducta infractora y la sanción a aplicar.*

*Los artículos 164 de la Ley 7/2021, y 384 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía respecto a la graduación de la sanción*

*Cuarto: El artículo 166 de la Ley 7/2021, y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en cuanto a personas responsables de la infracción.*

CS3V: 07250202044B000



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2800700-B

**Quinto:** El artículo 172.1 de la Ley 7/2021 dispone que iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución. Pueden darse ambas circunstancias o solo una de ellas y, respecto de cada una, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo estos porcentajes de reducción acumulables entre sí

**Sexto:** Para determinar el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.3 y 162.1 bj de la Ley 7/2021 y 380 h) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que sanciona las infracciones graves con multa desde 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, el límite máximo alcanzará hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos siempre que la cifra resultante sea superior a aquella extensión. Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del 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, en virtud de los cuales, al apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes - facilitar las labores de inspección -, la sanción se impondrá en su mitad inferior

La sanción prevista para las infracciones graves en la mitad inferior tiene una horquilla que va desde 3.000 hasta 16.499,50 euros, en su grado medio sería de 9.749,50 euros, menos el 50% por reposición de la legalidad daría una sanción de 6.914,25 euros, y con la aplicación de la reducción por ofrecimiento de pago voluntario de la sanción y reconocimiento de la responsabilidad, daría una sanción final a imponer de 4.148,55 euros, de acuerdo con los siguientes cálculos:

Valor de la obra ejecutada (según Informe de la OTM de 25/01/24): ..... 61.752 €  
Al superar los 29.999 € (la multa podrá alcanzar hasta el 75% de los valores referidos) 61.752 x  
75% = .....  
46.314 €  
Sanción grado medio por las obras no legalizables: ..... 46.314 € - 3.000 € = 43.314 €  
43.314 € : 2 = 21.657 €  
21.657 € + 3.000 € = 24.657 €  
Sanción en la cuantía de la mitad inferior: ..... 24.657 € - 3000 € = 21.657 €  
21.657 € : 2 = 10.828,50 €  
10.828,50 - 3.000 = 13.828,50 €  
Reducción 50% (artículo 172.2 de la LISA) ..... 6.914,25 €  
Reducción 40% (artículo 172.1 LISA): 6.914,25 x 40% = 4.148,55 €

**Séptimo:** De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave grave en Polígono 23 Parcela 19. Notario. (Ref. Cat. 29007A02300019000037), consistentes en:

- Una construcción en ejecución, enterrado por 3 de sus lados, realizada mediante losa de hormigón armado, muros de bloques de hormigón y forjado unidireccional de viguetas prefabricadas de hormigón. Se encuentra ejecutada al 85 % y tiene una superficie construida aproximada de unos 40 m<sup>2</sup>.
- Obras de dos construcciones auxiliares.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-20007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Las construcciones llevadas a cabo sobre la parcela serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico. Asimismo, tras comprobaciones realizadas por la Oficina Técnica Municipal, se considera que las actuaciones objeto del informe inducen a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.c) del citado Reglamento, al encontrarse en un círculo de 200 metros de radio más de seis edificaciones de uso residencial*

*Dichos actos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificados en los artículos 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, y de los mismos resultan ser responsables Dña. María Victoria Chillagano Jalil con DNI \*\*\*9227\*\* y D. Antonio Cano Ponce con DNI \*\*\*6994\*\*, como titulares catastrales del inmueble donde se han ejecutado las obras.*

*Es adecuada la imposición de la sanción de multa por importe de 4.148,55 euros, verificándose su pago el día 26/08/2024.*

*Octavo: Corresponde al Alcalde la competencia para resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 40) del 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, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 03612 de 19 de junio de 2023.*

*Propuesta: Por lo expuesto, a la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos, el suscribiente propone a la Junta de Gobierno Local la resolución del expediente sancionador ordenando el archivo del mismo.*

*No obstante, la J.G.J., acordará lo que estime oportuno.*

*Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El T.A.G.: Fdo: Manuel González Lamothe."*

**II.-** Desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, se acuerde:

Dictar resolución en el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., ordenando el archivo del mismo.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. La Concejala Delegada de Disciplina Urbanística, Fdo. María del Mar Martínez González."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO Nº 11.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00020/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR**



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

N.º Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

VALLADO Y PISCINA SIN LICENCIA, SITOS EN TN UE-RO-09. EL ROMERAL. 2[B]. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**\*PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: S-00020/2024**

**Asunto: Resolución de procedimiento sancionador**

L- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothé, con fecha 22 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

**"INFORME JURÍDICO"**

**EXPTE. N.º: S-00020/2024**

**SITUACIÓN: TN UE-RO-09. EL ROMERAL. 2[B]. (Ref. Cat. 02216-0001RE)**

**ASUNTO: Resolución expediente sancionador. (Disciplina urbanística).**

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra D. ARTURO RONDA BARRANCO con DNI \*\*\*5301\*\*, titular del expediente de declaración responsable y contra DÑA. MARÍA REMEDIOS CRUZ MANCERA, con DNI \*\*\*8914\*\* como titular catastral y registral del inmueble donde se han ejecutado las obras y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, vengo a proponer lo siguiente:*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero:** La Oficina Técnica Municipal emitió con fecha 14/03/2024, del que resulta que.

1º.- El 20/02/2024 con n.º de registro de entrada 2024-3362 se recibe escrito de denuncia en este Ayuntamiento, relacionado con la realización de obras en el lugar donde se ubica la parcela arriba referenciada.

2º.- El 12/03/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar "in situ" los hechos denunciados. En el momento de la visita no se encuentra nadie en el interior de la parcela, por lo que se toman fotografías desde el exterior. Se ha podido constatar que se ha llevado a cabo el vallado perimetral de la misma mediante malla de simple torsión y malla de ocultación, existiendo un contador en dicho vallado; en su interior se ha construido una piscina y se está aportando un relleno de chinós. Constan en el precitado informe fotografías tomadas durante la visita.

3º.- Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata que las obras descritas en el apartado anterior se han realizado con posterioridad a abril de 2023. Consta en el referido informe Ortofoto de abril de 2023, en la que se observa la parcela objeto del expediente y Ortofoto de febrero de 2024, donde se observa el vallado y la piscina realizados.

4º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con la parcela que nos ocupa.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-25007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*N-00180/2020. Declaración responsable para vallado de parcela. Se presenta declaración responsable con fecha de entrada 02/06/2020 y n.º de registro 2020-6233 para realizar el vallado de la parcela. Con fecha 11/06/2020 esta Oficina Técnica emite informe desfavorable, en base a las siguientes cuestiones: no consta expediente de parcelación para la división de la finca matriz de 3.114,49 m<sup>2</sup> en 6 parcelas independientes y dicha finca se encuentra incluida dentro de la Unidad de Ejecución UE-RO-09, la cual se encuentra sin desarrollar, no siendo posible por tanto el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación*

*Por otro lado, no existe ningún expediente relacionado con la construcción de la piscina, por lo que, tanto el vallado como la piscina, se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*5º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), estando incluida dentro de la Unidad de Ejecución UE-RO-09, pendiente de desarrollo según la ficha de características urbanísticas establecida en el Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS del término municipal.*

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al haberse realizado sobre terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-RO-09, pendiente de desarrollo. Se adjunta en el informe de la OJM fragmento del plano de clasificación con indicación de los terrenos objeto del informe.*

*6º.- En función de lo expuesto, procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

*7º.- El presunto responsable, según titular del expediente de declaración responsable, es*

**D. ARTURO RONDA BARRANCO con DNI \*\*\*5301\*\***

*La presunto responsable, según titular catastral, es.*

**DÑA. MARÍA REMEDIOS CRUZ MANCERA, con DNI \*\*\*8914\*\***

*8º.- Valoración.*

*Para la valoración del vallado, se ha tenido en cuenta el presupuesto aportado en el Expte N-00180/2020, resultando un presupuesto de las obras de vallado de 3.816 €.*

*Para la valoración de la piscina, se han tenido en cuenta los presupuestos del año 2023/2024 existentes en los archivos municipales relacionadas con la construcción de piscinas privadas, al objeto de obtener un precio medio por m<sup>2</sup> de lámina de agua. De ellos, se han tomado en consideración aquellos cuyas dimensiones son similares a la actuación que nos ocupa. Tras tomar medidas a través de Google Earth Pro, la piscina ejecutada tiene una lámina de agua de aproximadamente 16 m<sup>2</sup>, por lo que los expedientes considerados son los siguientes:*

*Expte. M-83/23. Piscina de 18,10 m<sup>2</sup> de lámina de agua: 8.774,39 € (484,77 €/m<sup>2</sup>)*

*Expte. M-153/23. Piscina de 24,50 m<sup>2</sup> de lámina de agua: 9.850 € (402,04€/m<sup>2</sup>)*

*Expte. M-154/23. Piscina de 21 m<sup>2</sup> de lámina de agua: 9.850 € (469,04 €/m<sup>2</sup>)*

*Expte. M-14/24. Piscina de 26,30 m<sup>2</sup> de lámina de agua: 8.915 € (338,97 €/m<sup>2</sup>)*

*Expte. M-16/24. Piscina de 11,75 m<sup>2</sup> de lámina de agua: 5.430 € (462,12 €/m<sup>2</sup>)*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local: 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Se fijó inicialmente la sanción de multa por importe de 16.499,50 euros, en aplicación del artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 73 a 77 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, se calculó en grado medio.*

*Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 07/06/2024, e intentada la notificación por correo certificado, fue notificada el día 30/06/2024 a D. Arturo Ronda Barranco.*

*Tras intentar notificar a doña María Remedios Cruz Mancera el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 07/06/2024 por medios ordinarios y resultando infructuosos los dos intentos de notificación, de conformidad con el artículo 42, en relación con el 44 de la L.P.A.C.A.P se procedió a su notificación mediante anuncio de notificación de 5 de julio de 2024, BOE n.º 168, de 12 de julio de 2024, y publicación en el tablón de edictos municipal. En consecuencia, dicho acto administrativo es firme a todos los efectos*

*Tercero: El día 03/07/2024, D. Francisco Contreras Baquero, en representación acreditada de D. Arturo Ronda Barranco, y Doña. María Remedios Cruz Mancera, presentó alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador, cuya argumentación se resume en los siguientes puntos:*

*Primero: Reconoce los hechos, sin que ello sea óbice para determinar y fijar los mismos para la calificación jurídica que debe ser de aplicación.*

*Segundo: Alega que nunca ha tenido intención de causar ninguna clase de daño a intereses públicos o privados, al entender que que el vallado que se ha realizado y la instalación dentro de su parcela de una piscina de fibra sintética, sin obra, eran un reflejo del Derecho de Propiedad consagrado en el Código Civil, y en la plena convicción de que lo realizado no afecta ni afectará dichos intereses ni perjudicaba a terceros.*

*Aduce que no se están realizando ningún tipo de obra y por lo tanto, la inactividad en ese sentido es anterior a dicha medida cautelar y al inicio de los propios expedientes. En cualquier caso, pone de manifiesto en cumplimiento de las posibles labores de inspección que se puedan arbitrar no ha puesto ni pone impedimento alguno a esa labor inspectora*

*Alega que vallar su propiedad debe entenderse como un derecho que tienen como propietarios del suelo del que no pueden ser despojados, pues lo que se trata de impedir es el uso y ocupación de su propiedad por terceros y evitar con ello todo tipo de actos lesivos contra nuestro pleno dominio y disfrute de la propiedad (ocupaciones, daños, etc...), con lo que siempre podrán vallar o cercar su parcela. Manifiesta que, al estar sin ejecutar el planeamiento urbanístico, siguen siendo propietarios de la parcela o finca registral en su totalidad y con pleno dominio y derechos, ya que, conforme al Código Civil en su artículo 388, el derecho de propiedad ampara que todo propietario pueda cerrar y cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos o de cualquier otro modo sin perjuicio de las servidumbres sobre las mismas*

*Aduce que su parcela se ha cerrado con una simple valla de torsión*

*Tercero: Expone que no eluden la responsabilidad del vallado y de la instalación de la piscina, en cualquier caso no procedería la adopción de una medida de demolición de ambas, en tanto que es conocido que la demolición no es sino la última consecuencia de las potestades de protección de la legalidad urbanística que se atribuye a las entidades locales para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, siendo un remedio extremo para asegurar la efectiva observancia de la norma urbanística frente a actuaciones que se puedan considerar ilícitas.*







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-E  
C.I.F.: P-2600700-B

*declaración responsable, y a Dña. María Remedios Cruz Mancera, con DNI \*\*\*8914\*\*, como titular catastral y registral del inmueble donde se han ejecutado las obras.*

*La referida propuesta de resolución fue notificada a D. Francisco Contreras Vaquero, en representación de las personas denunciadas, mediante acceso a la sede electrónica de este Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en la fecha 05/08/2024.*

*Se propuso la imposición de la sanción de multa por importe de 9.749,75 euros.*

*Quinto: El día 13/08/2024, D. Francisco Contreras Vaquero, presenta escrito, en representación de la persona denunciada, donde en síntesis manifiesta lo siguiente*

- *Que nunca han tenido intención de causar ninguna clase de daño a intereses públicos o privados, y en la plena convicción de que lo realizado no afecta ni afectará dichos intereses ni perjudicaba a terceros.*
- *Se reiteran en las alegaciones realizadas al informe jurídico del expediente R-00020/2024 en cuanto a su traslación y aplicación en este expediente sancionador.*
- *Alega que vallar su propiedad debe entenderse como un derecho que tienen como propietarios del suelo del que no pueden ser despojados, pues lo que se trata de impedir es el uso y ocupación de su propiedad por terceros y evitar con ello todo tipo de actos lesivos contra nuestro pleno dominio y disfrute de la propiedad 2 (ocupaciones, daños, etc...), con lo que siempre podrán vallar o cercar su parcela.*
- *Aduce que su parcela se ha cerrado con una simple valla de torsión.*
- *Solicita la aplicación de las circunstancias atenuantes: ... a) Facilitar las labores de inspección.*
- b) la paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector. c) la Ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses público o privados afectados.*
- *Solicita la aplicación de las reducciones recogidas en los artículos 85 de la Ley 39/2015 y artículo 172.1 de la LISA*

*Sexto: El día 02/10/2024, D. Francisco Contreras Vaquero, presenta escrito, en representación de las personas denunciadas, en el que reconoce su responsabilidad, renuncia a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, y solicita la emisión de carta de pago para proceder al pago voluntario con anterioridad a la resolución del expediente.*

*Consta detalle de abono efectuado por importe de 2.924,92 euros de fecha 07/10/2024.*

*Séptimo: De fecha 31/10/2024, D. Francisco Contreras Vaquero, presenta escrito, en representación de las personas denunciadas, en el que pone de manifiesto el restablecimiento voluntario de la legalidad urbanística y solicitando el archivo de los expedientes S-20/2024 y R-20/2024.*

*Octavo: De fecha 07/11/2024, ha sido evacuado informe por la Oficina Técnica Municipal, donde se informa:*

[.....]

*3º.- Con fecha 06/11/2024 se gira vista de inspección al lugar para comprobar la veracidad de lo expuesto, donde se ha podido constatar que se ha desmontado el vallado perimetral y se ha eliminado la piscina. Se adjuntan fotografías.*



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local: 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZALEZ SIN  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 56/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

**4º.- Por tanto, podemos concluir que a fecha del presente informe se ha procedido a restablecer la realidad física alterada.**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**Primero:** La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

**Segundo:** La Ley 39/2015, de de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

**Tercero:** El artículo 161.3, a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3, a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y 162.b de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en lo referente a la calificación de la conducta infractora y la sanción a aplicar.

Los artículos 164 de la Ley 7/2021, y 384 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía respecto a la graduación de la sanción.

**Cuarto:** El artículo 166 de la Ley 7/2021, y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en cuanto a personas responsables de la infracción.

**Quinto:** El artículo 172.1 de la Ley 7/2021 dispone que iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución. Pueden darse ambas circunstancias o solo una de ellas y, respecto de cada una, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo estos porcentajes de reducción acumulables entre sí

**Sexto:** Para determinar el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.3 y 162.1 b) de la Ley 7/2021 y 380 h) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que sanciona las infracciones graves con multa desde 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, el límite máximo alcanzará hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos siempre que la cifra resultante sea superior a aquella extensión. Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del 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, en virtud de los cuales, al apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes – facilitar las labores de inspección -, la sanción se impondrá en su mitad inferior.

La sanción prevista para las infracciones graves en la mitad inferior tiene una horquilla que va desde 3.000 hasta 16.499,50 euros, en su grado medio sería de 9.749,75 euros, menos el 50% por reposición de la legalidad daría una sanción de 4.874,75 euros, y con la aplicación de la reducción por ofrecimiento de pago voluntario de la sanción y reconocimiento de la responsabilidad, daría una sanción final a imponer de 2.924,92 euros, de acuerdo con los siguientes cálculos:







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2930700-B

*"Que personado en el lugar referenciado se puede observar en dicha parcela que ésta se encuentra vallada en todo su perímetro con postes metálicos y malla, así como movimiento de tierras en una parte de la parcela.*

*Que en el lugar no se encuentra personal realizando ningún tipo de trabajo*

*También se observa que en dicha finca se está procediendo a realizar parcelaciones divididas con valla metálica, así como se puede observar en fotografías adjuntas que a su misma vez cada parcela dividida tiene colocado portón metálico, así como también se observa puntos de agua."*

*2º.- El 17/01/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar "in situ" los hechos descritos. Desde el exterior, se ha podido constatar que una parte de la parcela 306 ha sido vallada y a su vez se ha dividido en 6 parcelas independientes, todo ello mediante malla metálica de simple torsión y postes verticales de acero galvanizado, disponiendo cada una de estas parcelas de entradas independientes desde el camino de acceso. Asimismo, se observa que en una de las parcelas se ha instalado una carpa y en otra de ellas se encuentra maquinaria excavadora, no encontrándose nadie en el interior de la parcela en el momento de la visita*

*De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela de secano, que cuenta con una superficie de 24.983 m<sup>2</sup>, habiéndose vallado y dividido la zona este de la misma en toda su longitud (unos 300 ml) y con una profundidad aproximada de 30 metros (al existir 13 postes verticales, con una distancia de 2,5m entre ellos), lo que supone una superficie aproximada de unos 9.000 m<sup>2</sup>; según esto, cada una de las parcelas divididas tendría una superficie aproximada de 1.500 m<sup>2</sup>*

*Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita.*

*4º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*5º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación por tanto:*

*- La legislación aplicable a este tipo de suelo es el Capítulo III del Título I de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22 donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico, así como el artículo 91 donde se describe la parcelación urbanística, los cuales se transcriben a continuación:*

*"Artículo 21. Actuaciones ordinarias.*

*1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.*

*2. Se consideran actuaciones ordinarias:*

*a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico,*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.*

*b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.*

*c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.*

*Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.*

*d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural dispersado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente*

*3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.*

*Artículo 22. Actuaciones extraordinarias*

*1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.*

*2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.*

*En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado h del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.*

*3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.*

*Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.*

*La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.*

*4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma*

*5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900760-B

*destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.*

*Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.*

*Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias*

*Artículo 91. Parcelación urbanística.*

*1. Se considera parcelación urbanística:*

*a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.*

*b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.*

*2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.*

*3. Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el suelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.*

*4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.*

*Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.*

*5. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.*

*6. Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.*

*7. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas".*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcelal a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250*







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-20007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

- *Uso de campings. La ubicación de este uso requerirá al redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:*

\* *Necesidad de la actuación y justificación de la misma*

† *Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.*

\* *Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.*

† *Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas*

† *Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.*

- *Uso deportivo. Se permitirá su ubicación previa declaración de su interés social y la justificación de su emplazamiento en esta clase de suelo.*

- *Uso hotelero y de hostelería. Podrá establecerse este uso siempre que el mismo se acoja a los requerimientos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo, y dentro de las siguientes modalidades:*

\* *Casas rurales*

\* *Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales*

\* *Complejos turísticos rurales y villas turísticas*

\* *Restauración en el medio rural*

\* *Actividades de turismo activo*

*Cualquier actuación de este tipo habrá de seguir el procedimiento previsto en los artículos 42, de Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable, y 43 de Aprobación de los proyectos de actuación, en su caso.*

*En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Normativa del POTAUAM, en las instalaciones de alojamiento turístico en Suelo No Urbanizable, será obligatorio contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos*

- *Uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales. Se regula en este apartado los siguientes usos:*

\* *Núcleos zoológicos. Los que albergan colecciones zoológicas de animales indígenas y/o exóticos con fines científicos, culturales, recreativos o reproducción, de recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos, incluyendo: los parques o jardines zoológicos, los zoosafaris, las reservas zoológicas o bancos de animales, las colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.*

\* *Establecimientos ecuestres. Los que albergan équidos con fines recreativos, deportivos, turísticos, cría, tenencia, etc., incluyendo: los picaderos, las cuadras deportivas, las cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre. Podrá instalarse este tipo de establecimiento a distancia superior a 300 metros de cualquier núcleo de población de suelo urbano, exceptuándose del cumplimiento de esta distancia aquellos establecimientos existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación. En estos casos, deberán construirse fosas de purines de hormigón impermeabilizadas, no permitiendo sus vertidos al terreno.*

\* *Centros para el fomento, adiestramiento y cuidado de animales de compañía. Los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamientos, alojamientos temporal o permanente y/o venta de pequeños animales para vivir en domesticidad en el hogar, incluyendo: los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidados de animales de compañía. Deberán inscribirse en el Registro Municipal de Centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales.*

\* *Agrupaciones varias. Aquellas otras entidades (fines no comprendidas entre las anteriores, incluyendo, las perreras deportivas, las jaurías o rehatas, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares, con más de 3 unidades. Ej.: Patomas, aves exóticas, gallos de pelea, perros, gatos, etc*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-23007-5  
C.I.F.: P-2900700-D

*Para la autorización municipal para el uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales será preciso la justificación en el proyecto de la implantación de los siguientes extremos.*

- Justificación de la conveniencia de la actuación.
- Características detalladas de la implantación sobre el terreno y su distancia a las edificaciones y núcleos más cercanos.
- Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos necesarios para la correcta implantación con especial atención a los vertidos.

*La parcela mínima para este tipo de usos será de 5.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m<sup>2</sup>, por cada 5.000 m<sup>2</sup> de parcela o fracción, una separación a linderos, públicos o privados, de 15 m y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.*

*Estos Usos habrán de ser considerados como ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO*

**3.- Prohibidos**

*Los restantes.*

*Se incluye dentro de los usos prohibidos los extractivos, permitiéndose únicamente este uso en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas en el término municipal, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de éstas Normas*

**Art. 253.- Normativa para la edificación.**

**1.- Parcela mínima edificable.**

*En función del tipo de edificación que se pretende de acuerdo con el artículo anterior, y del tipo de suelo de que se trata la parcela mínima edificable será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto.*

*No obstante, aquellas parcelas que con anterioridad a Agosto de 1.986, tuviesen una superficie inferior a la marcada en el cuadro siguiente, y se encontrasen registradas notarialmente en el Registro de la Propiedad o que constasen como tales en el catastro de rústica en 1.986, independientemente de las transferencias de propiedad que haya podido haber, se considerarán edificables a los efectos de uso residencial en vivienda unifamiliar o de explotación del destino natural de la parcela, cumpliéndose no obstante los requisitos exigidos para la no formación de núcleo, y permitir el techo edificable que se da en los cuadros para la superficie teórica de parcela mínima*

*Igualmente, se considerarán que cumplen con los efectos de parcela mínima, las parcelaciones que se realicen mediante división de fincas heredadas en proindiviso con antelación a la entrada en vigor de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias.*

*En lo relativo a la construcción de edificios relacionados con la naturaleza o destino de la finca, y cumpliendo los requisitos expresados en párrafo anterior, se permitirá parcela mínima edificable inferior a la expresada en el cuadro siguiente, siempre que se demuestre en el suelo de explotación agrícola de regadío las condiciones técnicas exigidas en el apartado anterior "Tipos de suelos".*

| TIPO DE EDIFICACIÓN   | TIPO DE SUELO | SECAÑO<br>m <sup>2</sup> | REGADÍO<br>m <sup>2</sup> |
|---|---------------|--------------------------|---------------------------|
| <i>Relacionada con la naturaleza o destino de la finca.</i> |               | 20.000                   | 5.000                     |
| <i>Alojamientos aislados de propiedad vertical</i>          |               | 20.000                   | 5.000                     |

*En el caso de edificaciones de interés social o utilidad pública, se fija una parcela mínima general de 5.000 m<sup>2</sup>, independientemente del tipo de suelo, pudiendo el Pleno Municipal, en función de la edificación a realizar exigir mayor superficie para la parcela mínima."*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-B

*En base a esto, las actuaciones consistentes en la división de la parcela no cumplirían con la normativa urbanística que le es de aplicación y, por tanto, serían **NO LEGALIZABLES**:*

*- En primer lugar, al no tratarse de un uso ordinario del suelo rústico y estar la parcelación en este tipo de suelo expresamente prohibida en el artículo 91 de la Ley 7/2021*

*- En segundo lugar, al disponer las parcelas divididas una superficie aproximada de 1.500 m<sup>2</sup>, se estaría incumpliendo la parcela mínima edificable, establecida en 20.000 m<sup>2</sup> para el suelo de secano, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 253.1 del PGOU.*

*6º.- En función de lo expuesto, procede la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

*7º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:*

**D. JUAN SERRANO IMBRODA con DNI \*\*\*4413\*\*  
HEREDEROS DE D. FRANCISCO SERRANO IMBRODA con DNI \*\*\*4376\*\***

*8º.- Valoración.*

*Para la valoración de las obras se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2023 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media.*

*Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a "Vallas y cercas", establecido en 39 €/m, por ser el que mejor se ajusta a la tipología de la actuación.*

*Por tanto, la valoración quedaría como sigue.*

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <i>Valor del vallado:</i>          | <i>39 €/m<sup>2</sup></i>                                |
| <i>Longitud total del vallado:</i> | <i>(30 x 7) + (300 x 2) = 621 ml</i>                     |
| <i>Valoración:</i>                 | <i>39 €/m<sup>2</sup> x 621 m<sup>2</sup> = 24.219 €</i> |

**Segundo:** *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 8 de marzo de 2024, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador por la supuesta infracción muy grave consistentes en parcelación contraria a la ordenación urbanística en Polígono 18 Parcela 306, La Alquería (Ref. Cat 29007A-000000000XG)*

*En el referido acuerdo, se dispuso que dichos actos podrían ser constitutiva de infracción urbanística muy grave del artículo 161.4 a) de la Ley 7/2021 y 378.4 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

*Se estableció como presunto responsable a **D. JUAN SERRANO IMBRODA con DNI \*\*\*4413\*\*** y **HEREDEROS DE D. FRANCISCO SERRANO IMBRODA con DNI \*\*\*4376\*\***, como titulares catastrales del inmueble donde se han ejecutado las obras., quienes podrían ser declarados responsables en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. por el que se*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

N.º Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA AL CAJITE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ 5/N  
C.P. 29130  
TEL. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

*aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

*Tercero: La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación por tanto:*

*- La legislación aplicable a este tipo de suelo es el Capítulo III del Título I de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22 donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico, así como el artículo 91 donde se describe la parcelación urbanística.*

*- Igualmente, también le es de aplicación a esta tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común) y en su artículo 253.1 la parcela mínima edificable*

*De acuerdo con el mencionado informe de la OIM, las actuaciones consistentes en la división de la parcela no cumplirían con la normativa urbanística que le es de aplicación y, por tanto, serían NO LEGALIZABLES.*

*- En primer lugar, al no tratarse de un uso ordinario del suelo rústico y estar la parcelación en este tipo de suelo expresamente prohibida en el artículo 91 de la Ley 7/2021,*

*- En segundo lugar, al disponer las parcelas divididas una superficie aproximada de 1.500 m<sup>2</sup>, se estaría incumpliendo la parcela mínima edificable, establecida en 20.000 m<sup>2</sup> para el suelo de secano, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 253.1 del PGOU.*

*Cuarto: Comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos, por lo que se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*Quinto: De fecha 29/08/2024 con n.º de registro de entrada 16.985 se recibe, por parte de la D.G. de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, documentación relativa al expediente que nos ocupa, donde se incluye acta del servicio de inspección, realizada el día 6 de agosto del presente año, en la que se comunica y se documenta fotográficamente las actuaciones que se están llevando a cabo en las parcelas: actos de construcción e instalación de viviendas prefabricadas, casetas, contenedores, cancelas, fosa sépticas, conexiones de agua, acopios de materiales de obras y enseres varios*

*Sexto: De fecha 4/09/2024, se emite nuevo informe por parte de los servicios técnicos municipales, donde se informa.*

[.....]

*(.- La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el día 08 de marzo de 2024 acordó el inicio de los expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística S-00009/2024 y R-*





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local Of-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorro.es

*Los presuntos responsables, según escritura de compra venta, son.*

**DÑA. MARCELA SANDRA FORNÉS GONZÁLEZ con DNI \*\*\*2495\*\***  
**D. ÓSCAR ALFREDO ARIZA MILLÁN con DNI \*\*\*8963\*\***  
**D. MANUEL MORENO MONTOSA con DNI \*\*\*7414\*\***

*Octavo: Mediante providencia de la Concejala de Disciplina Urbanística de fecha 19/12/2024, se acuerda en consonancia con el precitado informe de la OTM, conceder trámite de audiencia a DÑA. MARCELA SANDRA FORNÉS GONZÁLEZ con DNI \*\*\*2495\*\*, D. ÓSCAR ALFREDO ARIZA MILLÁN con DNI \*\*\*8963\*\* y D. MANUEL MORENO MONTOSA con DNI \*\*\*7414\*\*, por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presente cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.*

*Noveno: Mediante providencia de la Concejala de Disciplina Urbanística de fecha 24/01/2025, a tenor del infore jurídico emitido por el T.A.G., de fecha 22/01/2025, se acuerda:*

*- Conceder trámite de audiencia a DÑA. MARCELA SANDRA FORNÉS GONZÁLEZ con DNI \*\*\*2495\*\*, D. ÓSCAR ALFREDO ARIZA MILLÁN con DNI \*\*\*8963\*\* y D. MANUEL MORENO MONTOSA con DNI \*\*\*7414\*\*, en su calidad de compradores de la finca situ en Polígono 18 Parcela 306. La Alquería (Ref. Cat. 29007A018003060000XG) por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presente cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos*

*- Conceder trámite de audiencia a DÑA. JOSEFA SERRANO MANZANARES con DNI \*\*\*1001\*\*, D. RAFAEL SERRANO MANZANARES con DNI \*\*\*6077\*\*, DÑA. ISABEL MARÍA SERRANO MANZANARES con DNI \*\*\*1116\*\*, D. HERNANDO PENAGOS OROZCO con NIE \*\*\*9720\*\*, en su calidad de vendedores de la finca situ en Polígono 18 Parcela 306. La Alquería (Ref. Cat. 29007A018003060000XG) por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presente cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos*

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

*1º.- El artículo 319.2 del Código Penal recoge como delito la realización de edificaciones no autorizables en suelo no urbanizable*

*Las construcciones objeto del presente expediente son no legalizables, según lo expuesto en el apartado tercero, por ser contrarias al uso que corresponde al suelo en el que se ubican, y se encuentran situadas en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021).*

*2º.- El artículo 170 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que "cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente por*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-20007-5  
C.I.F.: P-2000700-B

PLAZA ALCAI DE ANTONIO VEGA GONZALEZ 876  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 80/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

*resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial”*

*En el mismo sentido, el artículo 399 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, dispone que en los casos de indicios de delito en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la instrucción del procedimiento hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal de acuerdo con sus normas estatutarias o la del pronunciamiento firme de la autoridad judicial.*

*3º.- Que el art. 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que, “Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción”*

*A la vista de la exposición fáctica y jurídica, se propone elevar a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:*

**PRIMERO:** *Poner en conocimiento del Ministerio Fiscal los hechos a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que se haya podido incurrir como consecuencia de la supuesta infracción muy grave consistente en parcelación contraria a la ordenación urbanística en Polígono 18 Parcela 306, La Alquería (Ref. Cat. 29007-XXXXXX-00XXG).*

**SEGUNDO:** *Suspender el procedimiento administrativo sancionador, quedando interrumpido el cómputo del plazo de prescripción de la infracción y suspendido el de caducidad del procedimiento, hasta que se produzca pronunciamiento por el órgano Jurisdiccional o del Ministerio Fiscal.*

*No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno. El Secretario del expediente: Fdo: Manuel González Lamothe.”*

**II.-** Desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, se acuerde:

Suspender el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el asesor jurídico y remitirlo el expediente al Ministerio Fiscal.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital, La Concejala Delegada de Disciplina Urbanística, Fdo. María del Mar Martínez González.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

N.º Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900706-9

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TEL. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

**PUNTO N.º 13.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00030/2024, RELATIVA A LA SUSPENSIÓN Y REMISIÓN A LA FISCALÍA DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA Y LA INSTALACIÓN DE VARIAS CONSTRUCCIONES: UNA CASA PREFABRICADA, DOS CONTENEDORES, UNA CONSTRUCCIÓN AUXILIAR Y VARIAS PERRERAS, SITAS EN POLÍGONO 21, PARCELA 16. LA ALQUERÍA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:**

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: S-00030/2024**

**Asunto: Suspensión de expediente sancionador y remisión a Fiscalía.**

**I.- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 22 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:**

**“INFORME**

**EXPTE. N.º: S-00030/2024**

**SITUACIÓN: Polígono 21, Parcela 16. La Alquería. (Ref. Cat. 2.º [REDACTED] 160000XB)**

**ASUNTO: Suspensión de expediente sancionador y remisión a Fiscalía.**

*El Secretario del expediente, vistas las actuaciones obrantes en el mismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 170.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía y artículo 399 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 y demás normativa aplicable al efecto, **INFORMA QUE:***

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero:** La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 05/08/2024, del que resulta que:

**1º.-** El 14/08/2023 con n.º de registro de entrada 16.711 se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras de una nave agrícola y la instalación de casetas prefabricadas en las que, según se dice, vive una familia.

**2º.-** Tras contactar con el propietario, se facilitan las labores de inspección, por lo que el 30/07/2024 se gira visita al lugar, junto a los Policías Locales con C.P. 3859 y C.P. 3866, a fin de comprobar “in situ” los hechos descritos.

*Durante la visita se ha podido observar que se ha llevado a cabo la construcción de una nave agrícola y que en su interior se encuentra almacenado mobiliario que, según expone el propietario, procede de un restaurante (mesas, sillas, bñmbos, electrodomésticos como frigoríficos, hornos, microondas... existiendo en el interior gran cantidad de comida y bebida); asimismo, se observa que al oeste de la citada nave, existen instaladas varias construcciones: una casa prefabricada, 2 contenedores, una construcción auxiliar y varias perrerías, además de diversos depósitos de agua y una zona con hurbacoa, piscina y mobiliario (mesas, sillas, sombrillas, etc). El propietario manifiesta que en la casa prefabricada no vive nadie y se usa como almacenaje de otros productos; sin embargo, al entrar a la misma, se encuentran expuestos en vitrinas y estanterías productos como velas, inciensos, aceites, joyas y una sala con cartus de*





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2800700-B

PLAZA DE CA. DE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 60/61  
informacion@alhaurindelatorre.es

*tarot..., propios de una tienda esotérica, observando a la entrada lo que parece un mostrador. Constan en el informe de la OTM fotografías. Foto n.º 1. Nave agrícola; Fotos n.º 2, 3 y 4. Interior de la nave, donde se observa el mobiliario posiblemente procedente de restaurante (sillas, mesas, frigoríficos, hornos...) y propio de celebración de eventos (mesas plegables, biombo, carritos de chucherías...); Fotos n.º 5 y 6. Exterior casa prefabricada (izda) y contenedores y construcción auxiliar (dcha); Fotos n.º 7, 8 y 9. Interior casa prefabricada, donde se observa el mostrador y exposición de productos propios de una tienda esotérica; Fotos n.º 10 y 11. Perreras; Fotos n.º 12, 13 y 14. Zona de barbacoa, piscina y depósitos de agua.*

*Para un mejor entendimiento, se adjunta en el informe de la OTM, ortofoto de la parcela, de fecha febrero de 2024, con indicación de la ubicación de las construcciones descritas.*

*3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con la parcela que nos ocupa:*

*O-00062/2024, Con fecha 25/06/2024 y n.º de registro 13.253 se presenta declaración responsable de primera utilización, no encontrándose el expediente completo.*

*M-00034/2023, La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 04 de agosto de 2023 concedió Licencia urbanística a D. Juan Jesús Recio García para la construcción de un almacén agrícola en Polígono 21, Parcela 16, La Alquería.*

*De la comparativa entre la visita realizada y la documentación obrante en el expediente, se comprueba que el almacén agrícola no se ajusta al Proyecto en base al que se concedió la Licencia urbanística, en tanto en cuanto se han realizado las siguientes modificaciones:*

- Cambio de emplazamiento del almacén: según se ha podido comprobar, la construcción no se encuentra ubicada en las coordenadas georreferenciadas aportadas, declarando el propietario que se ha desplazado hacia el sur de la parcela por motivos geotécnicos. De esta manera, tras mediciones realizadas sobre las fotografías aéreas, el mismo se encontraría a menos de 100 metros del Arroyo del Molinero, dentro de la zona de policía, requiriendo por tanto informe previo de la Consejería competente*
- Modificación de los huecos exteriores: se ha eliminado el portón de acceso proyectado, abriendo en su lugar 3 accesos diferentes de menores dimensiones, dos de ellos con carpintería de madera y el tercero con carpintería metálica; asimismo, se han abierto 6 nuevas ventanas no contempladas inicialmente*
- Modificación de la cubierta: se ha sustituido la cubierta inclinada a dos aguas, por cubierta a un agua.*
- Instalaciones: se ha incorporado instalación de abastecimiento y saneamiento para dos fregaderos no contemplados en el proyecto.*
- Uso: la construcción se está utilizando para almacenamiento de mobiliario, electrodomésticos y enseres que no están relacionados con la actividad agrícola de la finca en base a la que se concedió la Licencia urbanística*

*Con respecto a la instalación de la casa prefabricada, contenedores, construcción auxiliar y las perreras, no existe ningún expediente relacionado, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva Licencia urbanística.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

4º.- *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021)*

- *La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22 donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.*

- *Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común).*

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que:*

- *La construcción de la nave se está utilizando para almacenaje de productos no vinculados al uso agrario, por tanto, no es un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni se encontraría dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU.*

*Asimismo, se encuentra ubicada dentro de la zona de policía del Arroyo del Molnero, no constando informe favorable previo del organismo de cuenca  
Por tanto, sería **NO LEGALIZABLE**.*

- *La instalación de la casa prefabricada, contenedores, construcción auxiliar y las perreras, al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; por tanto, serían **NO LEGALIZABLES**.*

5º.- *Considerando que dichos actos constringen una vulneración de lo establecido en los artículos 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y 291 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

6º.- *El presunto responsable como promotor de las obras, es:*

**D. JUAN JESÚS RECIO GARCÍA con DNI \*\*\*3815\*\***

*El presunto responsable, según titular registral, es:*

**JUJUSAMA UNIVERSAL, S.L. con CIF \*\*\*6699\*\***

7º.- *Valoración*

- *Para la valoración de la nave se ha tenido en cuenta el presupuesto aportado al expediente M-00034/2023, ascendiendo el mismo a 36.273,93 €*

- *Para la valoración de los módulos prefabricados, se han consultado diferentes páginas webs de venta de casas móviles prefabricadas, tomando en consideración aquellos que se asemejan a la construcción*



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

que nos ocupa (<https://mucsamovil.es/ver/casas-usadas/>;  
<https://construccionesmodularescion.com/modulos-prefabricados-gama-economica/>;  
[https://www.solycarpa.com/es/modulo-prefabricado#/614-medidas\\_modulos\\_prefabricados-modulo\\_grande\\_1\\_puerta\\_1\\_ventana](https://www.solycarpa.com/es/modulo-prefabricado#/614-medidas_modulos_prefabricados-modulo_grande_1_puerta_1_ventana)) de lo que resulta un precio aproximado de 600 €/m<sup>2</sup> para la casa y 500 €/m<sup>2</sup> para los contenedores. Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando que la casa prefabricada tiene una superficie construida aproximada de 20 m<sup>2</sup> y los contenedores una superficie de unos 8 m<sup>2</sup> cada uno.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Valor casa prefabricada. | 600 €/m <sup>2</sup> x 20 = 12.000 €                    |
| Valor contenedores.      | 500 €/m <sup>2</sup> x (8 m <sup>2</sup> x 2) = 8.000 € |

- Para la valoración de las construcciones auxiliares se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2023 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, aplicando el relativo a carpas, palenques y cobertizos establecido en 251 €/m<sup>2</sup> (aplicando una reducción del 20% por tratarse de materiales de calidad básica). Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando que la construcción auxiliar junto a los contenedores tiene una superficie aproximada de 8 m<sup>2</sup> y las perreras unos 20 m<sup>2</sup>.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Valor construcciones aux. | (251 €/m <sup>2</sup> - 20%) x 28 m <sup>2</sup> = 5.622,40 € |
|---------------------------|---|

Por tanto, la valoración final sería:

**36.273,93 € + 12.000 € + 8.000 € + 5.622,40 € = 61.896,33 €**

**Segundo:** Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 29 de noviembre de 2024, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador por la supuesta infracción grave en Polígono 21, Parcela 16. La Alquería. (Ref. Cat. 290 [REDACTED] 510000XB), consistente en:

- La construcción de una nave agrícola y que en su interior se encuentra almacenado mobiliario que, según expone el propietario, procede de un restaurante (mesas, sillas, biombo, electrodomésticos como frigoríficos, hornos, microondas... existiendo en el interior gran cantidad de comida y bebida);

- La instalación de varias construcciones: una casa prefabricada, 2 contenedores, una construcción auxiliar y varias perreras, además de diversos depósitos de agua y una zona con barbacoa, piscina y mobiliario (mesas, sillas, sombrillas, etc)

En el referido acuerdo, se dispuso que dichas actos podrían ser constitutivos de infracción calificada como grave en los artículos 161.3 a) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y c) del Decreto 550/2022. El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en el artículo 170 de la Ley 7/2021, por el 397 del Decreto 550/2022, por la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y por la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público

Se estableció como presunto responsable a D. JUAN JESÚS RECIO GARCÍA con DNI \*\*\*3815\*\*, como presunto responsable como promotor de las obras y a la entidad JIJUSAMA UNIVERSAL, S.L. con CIF \*\*\*6699\*\*, como titular registral, quienes podrían ser declarados responsables en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 391 del 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.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-21007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Tercero: La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021).*

- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22 donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.

- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común).

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, la construcción de la nave se está utilizando para almacenaje de productos no vinculados al uso agrario, por tanto, no es un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni se encontraría dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU. Asimismo, se encuentra ubicada dentro de la zona de policía del Arroyo del Molinero, no constando informe favorable previo del organismo de cuenca. Por tanto, sería **NO LEGALIZABLE**.

La instalación de la casa prefabricada, contenedores, construcción auxiliar y las perreras, al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; por tanto, serían **NO LEGALIZABLES**.

*Cuarto: De fecha 26/12/2024, D. Cristóbal Ortega Urbano, presenta pliego de descargos, en representación de las personas denunciadas, adjuntando documentación, donde en síntesis manifiesta lo siguiente:*

- *Prejudicialidad penal. Pone de manifiesto que si la Administración considera que nos encontramos ante construcciones no autorizables en suelo no urbanizable, la jurisdicción penal es preferente por lo que debe procederse a la suspensión inmediata de este procedimiento y a poner los hechos en conocimiento de la Fiscalía de la Audiencia Provincial de Málaga.*

*Aduce que la jurisdicción penal puede tener unas consecuencias mucho más onerosas para el administrado que la mera vía administrativa*

- *Alega que el contenido del acuerdo de inicio del expediente sancionador se encuentra repleto de imprecisiones y manifestaciones subjetivas que no se ajustan a la realidad*

*Expone que "(...) En primer lugar por lo que respecta a la construcción de una nave agrícola dicha construcción se encuentra amparada en la Licencia urbanística otorgada por la Junta de Gobierno Local en el Expediente M-034/2023 habiéndose igualmente incoado expediente de primera utilización bajo la referencia O-62/2024 en pleno proceso de tramitación. Se hace constar en el acuerdo que el almacén agrícola no se ajusta al proyecto en base al cual se concedió licencia urbanística habiendo olvidado el instructor del expediente la aportación de una adenda en el expediente O-62/2024 en el que vienen justificadas todas y cada una de las modificaciones que tan solo cabe calificar de no sustanciales acaecidas*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-2907-6  
C.I.F.: P-2906700-B

*durante el proceso de construcción de la nave agrícola. La única modificación relevante es la relativa al emplazamiento de la nave que no pudo ejecutarse en la ubicación prevista inicialmente en el proyecto (...)*"

*"(...) Entiende en definitiva esta parte: A) Que la construcción de la nave agrícola se encuentre amparada en una licencia urbanística. Los posibles desajustes existentes entre el proyecto inicial y la obra finalmente ejecutada están siendo objeto de tramitación en el expediente O 62/2024 encontrándose todos los mismos debidamente declarados estando esta parte dispuesta a realizar las modificaciones y ajustes que resulten necesarios para el cumplimiento estricto de la legalidad. Respecto del uso de almacenamiento que se está dando a la misma meramente provisional no existe ningún inconveniente en poner fin al mismo y dar un uso estrictamente vinculado al carácter agrícola de la finca (aunque ya adelanta esta parte que va a exigir a esta Administración la misma rigurosidad en los cientos de naves agrícolas construidos sobre suelo no urbanizable y cuya inspección va a exigir B) Que la instalación de una Mobil Home a la que no se le está dando uso de vivienda y que no está dotada de los servicios de la misma sino igualmente de almacenamiento debe ser contemplada como un mero remolque (...) C) Que la instalación de depósitos de agua, construcciones auxiliares, contenedores destinados a caballerizas y perrerías son perfectamente compatibles con el carácter agrícola de la finca y con el uso parcialmente ganadero que pretende darle su propietario por lo que serían perfectamente legalizables"*

- Propone la práctica de prueba.

- Solicita la suspensión inmediata del procedimiento sancionador y su envío a la Fiscalía de de la Audiencia Provincial de Málaga.

- Solicita el archivo del procedimiento de referencia.

**Quinto:** En base a las alegaciones planteadas se evacuó nuevo informe técnico en fecha 21/01/2025, donde se informa:

[.....]

2º.- El 26/10/2024 con n.º de registro de entrada 24.471 se presenta escrito de alegaciones por parte de D. Cristóbal Ortega Urbano, en representación de D. Juan Jesús Recio García, el cual será contestado en el presente informe en sus aspectos técnicos:

El escrito presentado cita textualmente:

*"(...) En primer lugar por lo que respecta a la construcción de una nave agrícola dicha construcción se encuentra amparada en la Licencia urbanística otorgada por la Junta de Gobierno Local en el Expediente M-034/2023 habiéndose igualmente incoado expediente de primera utilización bajo la referencia O-62/2024 en pleno proceso de tramitación. Se hace constar en el acuerdo que el almacén agrícola no se ajusta al proyecto en base al cual se concedió licencia urbanística habiendo olvidado el instructor del expediente la aportación de una adenda en el expediente O-62/2024 en el que vienen justificadas todas y cada una de las modificaciones que tan solo cabe calificar de no sustanciales acaecidas durante el proceso de construcción de la nave agrícola. La única modificación relevante es la relativa al emplazamiento de la nave que no pudo ejecutarse en la ubicación prevista inicialmente en el proyecto (...)"*

*"(...) Entiende en definitiva esta parte:*

*A) Que la construcción de la nave agrícola se encuentra amparada en una licencia urbanística. Los posibles desajustes existentes entre el proyecto inicial y la obra finalmente ejecutada están siendo objeto de*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

tramitación en el expediente O 62/2024 encontrándose todos los mismos debidamente declarados estando esta parte dispuesta a realizar las modificaciones y ajustes que resulten necesarios para el cumplimiento estricto de la legalidad. Respecto del uso de almacenamiento que se está dando a la misma meramente provisional no existe ningún inconveniente en poner fin al mismo y dar un uso estrictamente vinculado al carácter agrícola de la finca aunque ya adelanta esta parte que va a exigir a esta Administración la misma rigurosidad en los cierros de naves agrícolas construidos sobre suelo no urbanizable y cuya inspección va a exigir

B) Que la instalación de una Mobil Home a la que no se le está dando uso de vivienda y que no está dotada de los servicios de la misma sino igualmente de almacenamiento debe ser contemplada como un mero remolque (...)

C) Que la instalación de depósitos de agua, construcciones auxiliares, contenedores destinados a cubillerizas y perreras son perfectamente compatibles con el carácter agrícola de la finca y con el uso parcialmente ganadero que pretende darle su propietario por lo que serían perfectamente legalizables”

### **1. En cuanto a la Licencia urbanística**

En primer lugar, el alegante refiere que la nave agrícola se encuentra amparada en la licencia urbanística tramitada en el Expte. M-034/2023, reconociendo más adelante él mismo, que se ha incorporado una modificación relevante al haber variado el emplazamiento de la nave.

Como consecuencia de dicha modificación, las obras se han ejecutado en un emplazamiento distinto al que consta en la resolución de la licencia urbanística (coordenadas georreferenciadas), la cual, de acuerdo con el artículo 303.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, debe consignar expresamente la georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate.

Asimismo, al modificar el emplazamiento, la nave se encuentra dentro de la zona de policía del Arroyo del Molinero, requiriendo por tanto de informe previo de la Consejería competente, no siendo posible la concesión de la licencia sin la aportación del referido informe, según lo dispuesto en el artículo 299 apartado 2 del citado Reglamento

#### En cuanto a las modificaciones incorporadas

Por otro lado, se menciona la aportación de una adenda en el expediente O-62/2024, alegando que las alteraciones que se hayan llevado a cabo durante la ejecución de la construcción deben ser objeto de comprobación posterior en el citado expediente.

Tras comprobar los archivos municipales, se ha podido constatar que la mencionada adenda se ha aportado con fecha de entrada 30/08/2024 y n.º de registro 17.079, siendo la misma posterior a la visita realizada por esta Oficina Técnica el 14/08/2024, donde se advierte a los propietarios que dichos cambios no se encontraban recogidos en ninguno de los documentos obrantes en este Departamento.

En relación a las alteraciones que se lleven a cabo durante la ejecución de las obras, nos remitimos al apartado 1 del artículo 311 “De las modificaciones durante la ejecución de las obras” del Reglamento de la LISTA, donde se recoge lo siguiente: “1. Si durante la ejecución material de las obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate”. En base a esto, las alteraciones que se incorporen no son objeto de comprobación posterior, sino que previo a la construcción de la nave agrícola, se debería haber tramitado la respectiva licencia urbanística con las alteraciones pretendidas.



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 41-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*En conclusión, se entiende que la construcción de la nave agrícola no está amparada en la licencia tramitada en el Expte. M-34/2023, dado que no se ha realizado en las coordenadas georreferenciadas de la resolución, debiendo haber solicitado nueva licencia urbanística acompañada de autorización administrativa del Servicio de Dominio Público Hidráulico al encontrarse en la zona de policía del Arroyo del Molinero (de acuerdo con los artículos 299 y 311 del Reglamento).*

*2. En cuanto a las demás instalaciones existentes en la parcela (mobil home, depósitos de agua, construcciones auxiliares, contenedores...)*

*Con respecto a las construcciones auxiliares, depósitos de agua, contenedores, así como la mobil home que se encuentran instalados en la parcela, se informa que los mismos estarían sometidos a previa licencia urbanística, independientemente de su carácter provisional o permanente, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 291.e) del Reglamento de la LISTA. Asimismo, los usos deben encontrarse dentro de los usos ordinarios o extraordinarios del suelo rústico según lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la LISTA. Por tanto, en principio, al no estar justificado su destino agrícola, serían no legalizables.*

**En función de lo expuesto, se desestiman las alegaciones técnicas presentadas.**

## FUNDAMENTOS

*1º.- El artículo 319.2 del Código Penal recoge como delito la realización de edificaciones no autorizables en suelo no urbanizable.*

*Las construcciones objeto del presente expediente son no legalizables, según lo expuesto en el apartado tercero, por ser contrarias al uso que corresponde al suelo en el que se ubican, y se encuentran situadas en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021).*

*2º.- El artículo 170 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que "cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial"*

*En el mismo sentido, el artículo 399 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, dispone que en los casos de indicios de delito en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la instrucción del procedimiento hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal de acuerdo con sus normas estatutarias o la del pronunciamiento firme de la autoridad judicial.*

*3º.- Que el art. 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que, "Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCAIDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

*responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción”*

*A la vista de la exposición fáctica y jurídica, se propone elevar a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:*

**PRIMERO:** *Poner en conocimiento del Ministerio Fiscal los hechos a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que se haya podido incurrir como consecuencia de la construcción de una nave agrícola y que en su interior se encuentra almacenado mobiliario que, según expone el propietario, procede de un restaurante (mesas, sillas, biombo, electrodomésticos como frigoríficos, hornos, microondas... existiendo en el interior gran cantidad de comida y bebida); así como por la instalación de varias construcciones: una casa prefabricada, 2 contenedores, una construcción auxiliar y varias perreras, además de diversos depósitos de agua y una zona con barbacoa, piscina y mobiliario (mesas, sillas, sombrillas, etc)*

**SEGUNDO:** *Suspender el procedimiento administrativo sancionador, quedando interrumpido el cómputo del plazo de prescripción de la infracción y suspendido el de caducidad del procedimiento, hasta que se produzca pronunciamiento por el órgano Jurisdiccional o del Ministerio Fiscal.*

*No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno. El Secretario del expediente: Fdo: Manuel González Lamothe.”*

**II.-** Desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, se acuerde:

Suspender el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G. y remitir el expediente al Ministerio Fiscal.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. La Concejala Delegada de Disciplina Urbanística, Fdo. María del Mar Martínez González.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023”

**PUNTO Nº 14.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00001/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDAD DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS PREFABRICADAS Y VEHÍCULOS, SITA EN EL POLÍGONO 7 PARCELA 112. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:**

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Exp: R-00001/2025**

14-febrero-2025





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-B

**Asunto: Inicio de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística**

**L-** Visto el informe del T.A.G., fechado el 29 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

**"INFORME JURÍDICO"**

**EXPTE. Nº: R-00001/2025**

**SITUACIÓN: Polígono 7 Parcela 112. El Romeral (Ref. Cat. 2901120000XY)**

**ASUNTO: Informe jurídico inicio expediente de restablecimiento de la legalidad.**

*Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, así como la normativa aplicable al efecto:*

*Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 16/01/2025, del que resulta que.*

*1º.- Se ha tenido conocimiento en este Departamento, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 25/11/2024 con n.º de registro de salida 2.679 de la existencia de actividad en la parcela arriba referenciada.*

*2º.- El 10/12/2024 se gira visita de inspección para comprobar "in situ" las actuaciones que se están llevando a cabo. Se encuentra en el lugar Dña. Ana María Benítez Mereles, quien facilita las labores de inspección y se identifica como administradora de la sociedad responsable de la actividad, dedicada a compra-venta de viviendas prefabricadas y vehículos. Se observa la existencia de aproximadamente una veintena de casas prefabricadas así como algunos tractores.*

*Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita*

*3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 291 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

*4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada de la siguiente manera: los terrenos situados al suroeste como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021) y los terrenos situados al noreste como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola, SNU-PE (PG) (suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística). La legislación aplicable a este tipo de suelo es:*

*- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22, donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local: 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*municipal. El P.G.O.U. vigente establece en sus artículos 250 y 258 la regulación de usos en el SNU-NR y el SNU-PF (PG).*

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que, el almacenamiento y compra-venta de casas prefabricadas y vehículos, no es un uso compatible con el suelo no urbanizable de especial protección agrícola ni se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, por lo que se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y los artículos 250 y 258 del PGOU; por tanto serían **NO LEGALIZABLES**.*

*Asimismo, se observa que la parcela linda por el norte con un Arroyo y la actividad se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.*

*5º.- Los presuntos responsables de la actividad identificados en la visita de inspección, son:*

**IMPORTADORA ANDALUZA JAPONES, S.L. con CIF B44682318**

*Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:*

**D. JOSÉ LUIS RÍOS VEGA con DNI \*\*\*8468\*\***

**DÑA. FRANCISCA VEGA MARTÍN con DNI \*\*\*2783\*\***

**D. JUAN ANTONIO RÍOS VEGA con DNI \*\*\*7139\*\***

**DÑA. MARÍA VICTORIA RÍOS VEGA con DNI \*\*\*9252\*\***

*6º.- Valoración.*

*Para la valoración de las actuaciones, dado que se trata de un suelo rústico, se han consultado valoraciones existentes en la base de datos de este Ayuntamiento con respecto a este tipo de suelo, obteniendo un precio unitario aproximado de 2,96 €/m<sup>2</sup>. De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela con una superficie de suelo de 15.225 m<sup>2</sup>.*

*Por tanto, la valoración quedaría de la siguiente manera:*

**Valoración suelo: 15.225 m<sup>2</sup> x 2,96 €/m<sup>2</sup> = 45.066 €**

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 291 del 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, por lo que procedería:*

*Primero: Incoar expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado frente a la entidad **IMPORTADORA ANDALUZA JAPONES, S.L. con CIF B44682318**, como presunto responsable de la actividad identificado en la visita de inspección y contra **D. JOSÉ LUIS RÍOS VEGA con DNI \*\*\*8468\*\***, **DÑA. FRANCISCA VEGA MARTÍN con DNI \*\*\*2783\*\***, **D. JUAN ANTONIO RÍOS VEGA con DNI***



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-B

**\*\*\*7139\*\* y DÑA. MARÍA VICTORIA RÍOS VEGA con DNI \*\*\*9252\*\***, como titulares catastrales y registradas, en base a los artículos 151 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 352 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presuntos autores de una infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3 a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente en realizar los expedientes en Polígono 7 Parcela 112. El Romeral (Ref. Cat. 29007000120000XY), la actividad, dedicada al almacenamiento y compra-venta de viviendas prefabricadas y vehículos, que al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable de especial protección agrícola ni se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y los artículos 250 y 258 del PGOU; por tanto serían NO LEGALIZABLES.

**Segundo:** Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con los hechos denunciados, por lo que se están llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

**Tercero:** - La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada de la siguiente manera: los terrenos situados al suroeste como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021) y los terrenos situados al noreste como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola, SNU-PE (PG) (suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística). La legislación aplicable a este tipo de suelo es:

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22, donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.

- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en sus artículos 250 y 258 la regulación de usos en el SNU-NR y el SNU-PE (PG).

**Cuarto:** Apercebir a los denunciados que la parcela linda por el norte con un Arroyo y la actividad se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

**Cuarto:** Advertir a los interesados del deber de comunicar, en caso de transmisión de la titularidad, el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente, y las circunstancias de la transmisión realizada Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución.

**Quinto:** A la vista de los informe técnico obrante en el expediente, las actuaciones objeto del presente procedimiento son incompatibles con el ordenamiento urbanístico vigente y, por lo tanto, no pueden ser objeto de legalización, lo que implica la restitución de la realidad física alterada.

Según la doctrina jurisprudencial consolidada, cuando las obras o usos fueran compatibles se ha de requerir al infractor la legalización en un plazo de dos meses, mientras que para el caso de que fueran incompatibles -como ocurre en el presente expediente- se determinará sin más su reposición si bien, previamente, deberá realizarse una mínima actividad instructora y audiencia al infractor conforme establecen los artículos 75, 79 y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 91-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-15

*Común de las Administraciones Públicas- (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 3 de diciembre de 2006). Efectivamente, el Tribunal Supremo, en una ya antigua sentencia de 30 de enero de 1985, ponente Eugenio Díaz Emil, dejó dicho: "Estando plenamente acreditada la imposibilidad de legalización de la obra de autos por su incuestionable condición de ilegal, el reconocimiento implícito que de ello hace el recurrente al reducir su impugnación al ámbito estrictamente formal, sin formular alegación de índole material que contradiga dicha ilegalidad, pone de manifiesto la improcedencia de acordar una nulidad que solamente produciría efectos dilatorios y provocaría una repetición innecesaria de actuaciones administrativas y judiciales, con los consiguientes costes económicos, de las que se obtendría como único resultado una idéntica decisión de derribo que la aquí enjuiciada y ello constituye razón última que justifica la no aceptación de la pretensión de nulidad del demandante y apelante, cuyo derecho de defensa no ha sufrido limitación alguna ni en el expediente administrativo, ni en este proceso".*

*El mismo criterio fue acogido posteriormente por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de marzo de 2003, recurso 6406/1998: "El Tribunal Supremo, en otros casos, ha declarado que en el caso de que las obras sean manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico, no tiene sentido el requerimiento previo de legalización. Por tanto, la omisión de dicho trámite en estos casos carece de virtualidad anulatoria. Así, la Sentencia de 29 de octubre de 1994, declaraba que la regla general que preside el artículo 185 de la citada Ley del Suelo es que la restauración de la legalidad urbanística conculcada por obras terminadas sin licencia o contraviniéndola, precisa del previo expediente de legalización de las mismas, instrumentado mediante el requerimiento de la Alcaldía a tal efecto en que se otorgue el plazo de dos meses para dicha legalización, pero no es menos cierto que la misma jurisprudencia (Sentencias de 26 de febrero y 28 de marzo de 1988, así como la que recoge la Sentencia impugnada, de 30 de enero de 1985), excepcionan dicho previo expediente de legalización cuando aparece clara la ilegalidad e improcedente la obra cuya demolición se ordena, pues carecería de sentido abrir un trámite de legalización de aquello que de modo manifiesto y a través de lo ya actuado no puede legalizarse, por contravenir el Plan o el Ordenamiento urbanístico"; y concluye la sentencia: "Por lo tanto, cuándo las obras sean manifiestamente ilegalizables por contravenir la ordenación urbanística, puede prescindirse de la orden de petición de licencia y del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando el administrado haya tenido oportunidad de ser oído en relación con la legalidad urbanística de las obras que ha ejecutado sin licencia" (en el mismo sentido, sentencia del mismo tribunal de 20 de septiembre de 2007, recurso 408/2007)*

*Sexto: El procedimiento de restablecimiento de la legalidad se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el 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; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto*

*Durante la tramitación del expediente de restablecimiento de la legalidad, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo durante la fase de instrucción del mismo, podría modificarse la determinación inicial de los hechos, su posible calificación, la sanción imponible, o la responsabilidad imputable*

*Séptimo: Identificar a la Alcaldía como órgano competente para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del 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*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-2907-6  
C.I.F.: P-290700-B

**Decimoprimeramente:** A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación **SE PROPONE:**

1º.- la incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos

2º.- Ordenar la paralización inmediata de las actuaciones en ejecución.

3º.- Dar traslado de la resolución que se adopte al Cuerpo de la Policía Local, pudiéndose adoptar por el mismo, en el supuesto de ser ello preciso, todas aquellas medidas que sean necesarias y adecuadas para conseguir la plena y efectiva paralización y, entre ellas, el precintado de las instalaciones de acuerdo con el art. 152 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El T.A.G.: Fdo: Manuel González Lamothe."

**II.-** Desde esta Alcaldía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, se acuerde:

La incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. La Concejala Delegada de Disciplina Urbanística, Fdo. María del Mar Martínez González "

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO N° 15.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00002/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDAD DE COMPRA-VENTA DE CASAS PREFABRICADAS Y VEHÍCULOS, SITO EN LA CARRETERA A-7052, PARCELA 45 DEL POLÍGONO 10.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**"PROPUESTA DE ACUERDO**

**Exp: R-00002/2025**

**Asunto: Inicio de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística**

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 29 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

**"INFORME JURÍDICO**

**EXPT. N°: R-00002/2025**

**SITUACIÓN: Polígono 10 Parcela 45. El Peñón (Ref. Cat. 29-0000XA)**

14-febrero-2025



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2600700-B

**ASUNTO:** *Informe jurídico inicio expediente de restablecimiento de la legalidad.*

*Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, así como la normativa aplicable al efecto*

**Primero:** *La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 11/12/2024, del que resulta que:*

**1º.-** *Se ha tenido conocimiento en este Departamento, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 02/12/2024 con n.º de registro de salida 2.740 de la existencia de un establecimiento de compra-venta de casas prefabricadas sito en la carretera A-7052. Parcela 45 del Polígono 10.*

**2º.-** *El 10/12/2024 se gira visita de inspección para comprobar "in situ" las actuaciones que se están llevando a cabo. Se encuentra en el lugar D. Jesús Cardona Fortes, quien facilita las labores de inspección y manifiesta que no posee licencia para el desarrollo de la actividad. Se observa que, la parcela está dividida y en la zona sur, que cuenta con una superficie aproximada de unos 3.000 m<sup>2</sup>, se encuentran almacenadas para su venta aproximadamente más 15 casas prefabricadas así como algunos vehículos*

*Constan en el informe de la OTM fotografías tomadas durante la visita.*

**3º.-** *Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos, por lo que se están llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 291 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

**4º.-** *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021). La legislación aplicable a este tipo de suelo es:*

*- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22, donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de los NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común) y en su artículo 253 la parcela mínima edificable.*

*Una vez analizados los hechos conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que, el almacenamiento y compra-venta de casas prefabricadas y vehículos, no es un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, por lo que se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; asimismo, la superficie de suelo sobre la que se está llevando a cabo incumple la parcela mínima edificable según el artículo 253. En base a lo anterior, las actuaciones serían **NO LEGALIZABLES**.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900730-B

PLAZA AL CALLE ANTONIO VEGA GONZALEZ S/N  
C.P. 29130  
TEL.F. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

*Asimismo, se observa que la parcela linda por el oeste con un Arroyo y la actividad se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.*

**5º.- Los presuntos responsables de la actividad identificados en la visita de inspección, son:  
D. ARMANDO JESÚS CARDONA FORTES con DNI \*\*\*4091\*\***

*La presunta responsable, según titular catastral, es:*

**DÑA. ISAURA GARCÍA VILLAVERDE con DNI \*\*\*3928\*\***

**6º.- Valoración**

*Para la valoración de las actuaciones, dado que se trata de un suelo rústico, se han consultado valoraciones existentes en la base de datos de este Ayuntamiento con respecto a este tipo de suelo, obteniendo un precio unitario aproximado de 2,96 €/m<sup>2</sup>. De acuerdo con las mediciones tomadas a través de Google Earth Pro, la actividad se está llevando a cabo sobre una superficie de suelo de unos 3.000 m<sup>2</sup>.*

*Por tanto, la valoración quedaría de la siguiente manera.*

**Valoración suelo: 3.000 m<sup>2</sup> x 2,96 €/m<sup>2</sup> = 8.880 €**

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 291 del 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, por lo que procedería:*

**Primero: Incoar expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado frente a D. ARMANDO JESÚS CARDONA FORTES con DNI \*\*\*4091\*\*, como presunto responsable de la actividad identificada en la visita de inspección y contra Dña. ISAURA GARCÍA VILLAVERDE con DNI \*\*\*3928\*\*, como titular catastral y registral, en base a los artículos 151 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 352 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presuntos autores de una infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3 a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente en realizar los expedientados la actividad dedicada al almacenamiento y compraventa de casas prefabricadas y vehículos, en la parcela sita en **Polígono 10 Parcela 45. El Peñón (Ref. Cat. 29007A010000450000XA)**.**

*Dicha actividad de almacenamiento y compra-venta de casas prefabricadas y vehículos, no es un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, por lo que se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; asimismo, la superficie de suelo sobre la que se está llevando a cabo incumple la parcela mínima edificable según el artículo 253. En base a lo anterior, las actuaciones serían **NO LEGALIZABLES**.*

*Según consta en el informe de la oficina técnica municipal, durante la visita de inspección, se encuentra en el lugar D. Armando Jesús Cardona Fortes, quien facilita las labores de inspección y*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*manifiesta que no posee licencia para el desarrollo de la actividad. Se observa que, la parcela está dividida y en la zona sur, que cuenta con una superficie aproximada de unos 3.000 m<sup>2</sup>, se encuentran almacenadas para su venta aproximadamente unas 15 casas prefabricadas así como algunos vehículos.*

*Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con los hechos denunciados, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*Tercero: - La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021). La legislación aplicable a este tipo de suelo es:*

*- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y más concretamente los artículos 21 y 22, donde se detallan las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico.*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común) y en su artículo 253 la parcela mínima edificable.*

*Cuarto: Apercebir a los denunciados que la parcela linda por el norte con un Arroyo y la actividad se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.*

*Cuarto: Advertir a los interesados del deber de comunicar, en caso de transmisión de la titularidad, el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente, y las circunstancias de la transmisión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución.*

*Quinto: De acuerdo con lo previsto en el artículo 357 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el restablecimiento del orden jurídico perturbado tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada. Dicho procedimiento se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se incoe, aunque de forma coordinada, conforme a lo dispuesto por los artículos 170.2 de la LISA y artículo 377 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

*A la vista de los informe técnico obrante en el expediente, las actuaciones objeto del presente procedimiento son incompatibles con el ordenamiento urbanístico vigente y, por lo tanto, no pueden ser objeto de legalización, lo que implica la restitución de la realidad física alterada.*

*Según la doctrina jurisprudencial consolidada, cuando las obras o usos fueran compatibles se ha de requerir al infractor la legalización en un plazo de dos meses, mientras que para el caso de que fueran incompatibles -como ocurre en el presente expediente- se determinará sin más su reposición si bien, previamente, deberá realizarse una mínima actividad instructora y audiencia al infractor conforme establecen los artículos 75, 79 y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo*

C.S.V. - I7E3003149A-003.041.072



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2904700-B

*Común de las Administraciones Públicas- (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 3 de diciembre de 2006). Efectivamente, el Tribunal Supremo, en una ya antigua sentencia de 30 de enero de 1985, ponente Eugenio Díaz Emil, dejó dicho: "Estando plenamente acreditada la imposibilidad de legalización de la obra de autos por su incuestionable condición de ilegal, el reconocimiento implícito que de ello hace el recurrente al reducir su impugnación al ámbito estrictamente formal, sin formular alegación de índole material que contradiga dicha ilegalidad, pone de manifiesto la improcedencia de acordar una nulidad que solamente produciría efectos dilatorios y provocaría una repetición innecesaria de actuaciones administrativas y judiciales, con los consiguientes costes económicos, de las que se obtendría como único resultado una idéntica decisión de derribo que la aquí enjuiciada y ello constituye razón última que justifica la no aceptación de la pretensión de nulidad del demandante y apelante, cuyo derecho de defensa no ha sufrido limitación alguna ni en el expediente administrativo, ni en este proceso".*

*El mismo criterio fue acogido posteriormente por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de marzo de 2003, recurso 6406/1998: "El Tribunal Supremo, en otros casos, ha declarado que en el caso de que las obras sean manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico, no tiene sentido el requerimiento previo de legalización. Por tanto, la omisión de dicho trámite en estos casos carece de virtualidad anulatoria. Así, la Sentencia de 29 de octubre de 1994, declaraba que la regla general que preside el artículo 185 de la citada Ley del Suelo es que la restauración de la legalidad urbanística conculcada por obras terminadas sin licencia o contraviniéndola, precisa del previo expediente de legalización de las mismas, instrumentado mediante el requerimiento de la Alcaldía a tal efecto en que se otorgue el plazo de dos meses para dicha legalización, pero no es menos cierto que la misma jurisprudencia (Sentencias de 26 de febrero y 28 de marzo de 1988, así como la que recoge la Sentencia impugnada, de 30 de enero de 1985), excepcionan dicho previo expediente de legalización cuando aparece clara la ilegalidad e improcedente la obra cuya demolición se ordena, pues carecería de sentido abrir un trámite de legalización de aquello que de modo manifiesto y a través de lo ya actuado no puede legalizarse, por contravenir el Plan o el Ordenamiento urbanístico"; y concluye la sentencia: "Por lo tanto, cuando las obras sean manifiestamente ilegalizables por contravenir la ordenación urbanística, puede prescindirse de la orden de petición de licencia y del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando el administrado haya tenido oportunidad de ser oído en relación con la legalidad urbanística de las obras que ha ejecutado sin licencia" (en el mismo sentido, sentencia del mismo tribunal de 20 de septiembre de 2007, recurso 408/2007)*

*Sexto: El procedimiento de restablecimiento de la legalidad se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el 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.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto*

*Durante la tramitación del expediente de restablecimiento de la legalidad, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo durante la fase de instrucción del mismo, podría modificarse la determinación inicial de los hechos, su posible calificación, la sanción imponible, o la responsabilidad imputable*

*Séptimo: Identificar a la Alcaldía como órgano competente para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del 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*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

2º.- Ordenar la paralización inmediata de las actuaciones en ejecución.

3º.- Dar traslado de la resolución que se adopte al Cuerpo de la Policía Local, pudiéndose adoptar por el mismo, en el supuesto de ser ello preciso, todas aquellas medidas que sean necesarias y adecuadas para conseguir la plena y efectiva paralización y, entre ellas, el precintado de las instalaciones de acuerdo con el art. 152 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

*En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El T.A.G.: Fdo: Manuel Gonzalez Lamothe "*

II.- Desde esta Alcaldía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, se acuerde:

La incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. La Concejala Delegada de Disciplina Urbanística, Fdo. Maria del Mar Martínez González."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO Nº 16.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00041/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR DOS CONSTRUCCIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA Y NO LEGALIZABLES, SITAS EN CAMINO DE LA RIVERA, POLÍGONO 6 PARCELA 52. SANTA AMAJIA.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**"PROPUESTA DE ACUERDO**

Exp: R-00041/2024

Asunto: Inicio de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 24 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

**"INFORME JURÍDICO**

**EXPTE. Nº:** R-00041/2024

**SITUACIÓN:** Camino de la Rivera, SN. Poligono 6 Parcela 52. Santa Amajia. (Ref. Cat. 29007-5-2000(XO)).

**ASUNTO:** Informe jurídico inicio expediente de restablecimiento de la legalidad.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-8

*Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, así como la normativa aplicable al efecto:*

**Primero:** *La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 21/11/2024, del que resulta que:*

**1º.-** *Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 04/11/2024 con n.º de registro de salida 2.486, de la existencia de una posible construcción ilegal de vivienda en la dirección arriba referenciada.*

**2º.-** *El 20/11/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar "in situ" los hechos descritos. En ese momento no se encuentra nadie en el interior de la parcela, por lo que se toman fotografías desde el exterior, desde donde se observa lo siguiente:*

*- La parcela está vallada con malla metálica, cubierta con malla de ocultación verde, encontrándose junto al portón de acceso un contador de electricidad*

*- En su interior existe una construcción de una sola planta de altura, posiblemente ejecutada con materiales prefabricados, observando que contiene zonas de la cubierta ejecutadas con chapa metálica y otras con panel sándwich. Sobre la cubierta, tal y como se describe en el informe policial, se localiza una chimenea y un depósito de agua.*

*- Asimismo, existe una pequeña construcción auxiliar de una planta de altura, con cerramiento de bloques de hormigón y cubierta de chapa.*

*Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita de inspección.*

**3º.-** *Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata que las obras descritas en el apartado anterior se observan en marzo de 2020, habiéndose ampliado posteriormente a lo largo de los años hasta el estado actual, que se observa en julio de 2023.*

**4º.-** *Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*Asimismo, se observa que la parcela linda por el norte con un Arroyo y la construcción se encuentra dentro de la zona de policía, no teniendo constancia este Ayuntamiento si las actuaciones ejecutadas cuentan con informe favorable de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul*

*Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 29 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

**5º.-** *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-28007-6  
C.I.F.: P-2800700-B

- *Vallado de la parcela con malla metálica.*
- *Construcción de una sola planta de altura, posiblemente ejecutada con materiales prefabricados, observando que contiene zonas de la cubierta ejecutadas con chapa metálica y otras con panel sándwich. Sobre la cubierta, tal y como se describe en el informe policial, se localiza una chimenea y un depósito de agua.*
- *Pequeña construcción auxiliar de una planta de altura, con cerramiento de bloques de hormigón y cubierta de chapa.*

**Segundo:** Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos en el aportado anterior, por lo que se **están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.**

**Tercero:** La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:

- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I, Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico"**

- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el **Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X**

**Cuarto:** Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021

**Quinto:** Iniciar el expediente sancionador contra **D. CRISTÓBAL VARGAS CUETO con DNI \*\*\*6855\*\***, como titular catastral del inmueble

La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3. a) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre

Advertir al interesado del deber de comunicar, en caso de transmisión de la titularidad, el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente, y las circunstancias de la transmisión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución.

**Sexto:** El procedimiento de restablecimiento de la legalidad se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el 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.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.









**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Por tanto, no existe ningún expediente relacionado con las obras de reforma y ampliación, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*Dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021 y el artículo 291 del Real Decreto 550/2022 (Actos sujetos a licencia urbanística), por lo que procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

*4º.- Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata que las obras en ejecución no se observan en la última ortofoto disponible de fecha febrero de 2024, por lo que las mismas se han iniciado posteriormente a febrero del presente año, encontrándose a la fecha sin finalizar.*

*5º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:*

*- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico".*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X.*

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al haber realizado obras de reforma y ampliación sobre una edificación irregular, no estando justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrándose dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021*

*6º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales y registrales, son:*

**DÑA. VIRGINIA RUIZ GAJETE con DNI \*\*\*8614\*\***

**DÑA. MARÍA JOSÉ RUIZ GAJETE con DNI \*\*\*1232\*\***

**D. JOSÉ ANTONIO RUIZ GAJETE con DNI \*\*\*1531\*\***

*7º.- Valoración.*

*Para la valoración de las obras se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2024 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media*

*Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a "Viviendas unif. Aisladas < 200 m<sup>2</sup>", establecido en 1.264 m<sup>2</sup>, por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria (aplicando -20% al tratarse de materiales de calidades básicas)*

*En el caso de las obras de reforma interior, de acuerdo con los criterios generales, se aplicara el porcentaje correspondiente a cubierta 8%, saneamiento 2%, revestimientos 12%, carpinterías y cerrajería 13%, instalación eléctrica 3%, instalación de fontanería 6% y pinturas 3%, lo que supone un total del 47%. Las obras se encuentran ejecutadas al 45%.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Por tanto, la valoración quedaría de la siguiente manera:*

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <i>Valor viv. Unif. aislada:</i> | $1.264 \text{ €/m}^2 - 20\% = 1.011,20 \text{ €/m}^2$                              |
| <i>Superficie reforma:</i>       | $28 \text{ m}^2$   |
| <i>Valoración reforma:</i>       | $(1.011,20 \text{ €/m}^2 \times 47\%) \times 28 \text{ m}^2 = 13.307,39 \text{ €}$ |
| <i>Superficie ampliación:</i>    | $6 \text{ m}^2$  |
| <i>Valoración ampliación:</i>    | $6 \text{ m}^2 \times 1.011,20 \text{ €/m}^2 = 6.067,20 \text{ €}$                 |
| <i>Valoración final:</i>         | $(13.307,39 \text{ €} + 6.067,20 \text{ €}) \times 45\% = 8.718,56 \text{ €}$      |

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 291 del 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, por lo que procedería:*

***Primero:** Iniciar expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado en base a los artículos 151 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 352 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por la supuesta infracción grave, en Polígono 18 Parcela 231 (Ref. Cat. 29007A018002310000(X)) Finca 1.774-A, consistente en la realización de obras de construcción (reforma interior consistente en sustitución de revestimientos, acabados, instalaciones, carpinterías y cerrajerías, demolición de tabiquería interior, además de la eliminación de la cubierta existente para elevación de la altura interior y ejecución de nueva cubierta. Asimismo, se ha llevado a cabo una ampliación en su lindero oeste con una superficie construida aproximada de 6 m<sup>2</sup>. Las obras descritas se encuentran actualmente paralizadas, siendo su estado de finalización del 45% aproximadamente.*

***Segundo:** Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, resulta que existe el siguiente expediente relacionados con la parcela que nos ocupa.*

*F-00005/2021. Con fecha de entrada 16/06/2021 y n.º de registro 10.822, se presentó solicitud de Licencia Urbanística para tramitar el asimilado a fuera de ordenación de una vivienda unifamiliar aislada, situada en DS Polígono 18 Parcela 231, La Alquería. Consta en el expediente escritura de propiedad y documentación técnica redactada por el Arquitecto Técnico D. Antonio F. Gea Muñoz, visada por el C.O.A.A.T. en fecha 31/05/2021. El expediente no se encuentra completo, no habiéndose tramitado el mencionado asimilado a fuera de ordenación.*

*Por tanto, no existe ningún expediente relacionado con las obras de reforma y ampliación, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

***Tercero:** La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación: - La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I, Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico" - Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2901790-B

*normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X.*

*Cuarto: Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, estas serían **NO LEGALIZABLES**, al haber realizado obras de reforma y ampliación sobre una edificación irregular, no estando justificado el destino agrícola de las mismas y no encontrándose dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.*

*Quinto: Iniciar el expediente de restablecimiento de la legalidad contra **Dña. Virginia Ruiz Gajete con DNI \*\*\*8614\*\***, **Dña María José Ruiz Gajete con DNI \*\*\*1232\*\*** Y **D. José Antonio Ruiz Gajete con DNI \*\*\*1531\*\***, como titulares catastrales del inmueble y por adjudicación de herencia, mediante escritura de participación hereditaria por fallecimiento de doña maria García marín, formalizada ante el Notario D. Pedro Díaz Serrano el día 16/11/2018, bajo el número de protocolo dos mil ochocientos quince.*

*La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3. a) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

*Advertir a los interesados del deber de comunicar, en caso de transmisión de la titularidad, el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente, y las circunstancias de la transmisión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución.*

*Sexto: El procedimiento de restablecimiento de la legalidad se regira por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el 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; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.*

*Durante la tramitación del expediente de restablecimiento de la legalidad, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo durante la fase de instrucción del mismo, podría modificarse la determinación inicial de los hechos, su posible calificación, o la responsabilidad imputable.*

*Séptimo: Poner de manifiesto que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del 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; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023*

*Octavo: Conceder trámite de audiencia a **Dña. Virginia Ruiz Gajete con DNI \*\*\*8614\*\***, **Dña María José Ruiz Gajete con DNI \*\*\*1232\*\*** Y **D. José Antonio Ruiz Gajete con DNI \*\*\*1531\*\***, por plazo de 10 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.*

*Noveno: Disponer, como **MEDIDA CAUTELAR**, la paralización inmediata de las obras en ejecución, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021 y 370.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2906700-6

*A tal efecto, se dará traslado de esta resolución al Cuerpo de la Policía Local, pudiéndose adoptar por el mismo, en el supuesto de ser ello preciso, todas aquellas medidas que sean necesarias y adecuadas para conseguir la plena y efectiva paralización y, entre ellas, el precintado de las obras o instalaciones de acuerdo con el art. 152 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, advirtiéndolo al promotor y encargados de la obra, que el incumplimiento de la paralización puede ser constitutivo de infracción penal, particularmente de la tipificada en el artículo 566 del Código Penal para lo cual se dará traslado al Ministerio fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda, advirtiéndolo al promotor y encargados de la obra, que el incumplimiento de la paralización puede ser constitutivo de infracción penal, particularmente de la tipificada en el artículo 566 del Código Penal para lo cual se dará traslado al Ministerio fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda*

*Asimismo, de ser desatendida la orden de suspensión cautelar, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de obra o instalaciones, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.*

*Por otro lado, el incumplimiento de la orden de paralización, de conformidad con lo establecido en el artículo 254 de la Ley 7/2021, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de 10 días o cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.*

**Décimo:** *A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación SE PROPONE:*

*1º.- la incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos*

*2º.- Ordenar la paralización inmediata de las actuaciones en ejecución.*

*3º.- Dar traslado de la resolución que se adopte al Cuerpo de la Policía Local, pudiéndose adoptar por el mismo, en el supuesto de ser ello preciso, todas aquellas medidas que sean necesarias y adecuadas para conseguir la plena y efectiva paralización y, entre ellas, el precintado de las obras o instalaciones de acuerdo con el art. 152 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.*

*En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El T.A.G.: Fdo: Manuel González Lamothe."*

**II.-** Desde esta Alcaldía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3612 de junio de 2023, se acuerde:

La incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. La Concejala Delegada de Disciplina Urbanística, Fdo. María del Mar Martínez González."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-15

**PUNTO Nº 18.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00010/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL MOVIMIENTO DE TIERRAS, SITO EN POLIGONO 18 PARCELA 107. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:**

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: R-00010/2024**

**Asunto: Resolución de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.**

**I.- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 22 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:**

**“INFORME JURÍDICO**

**EXPTE. Nº: R-00010/2024**

**SITUACIÓN: Polígono 18 Parcela 107. Cortijo del Médico (Ref. Cat. 290070000XH)**

**ASUNTO: Resolución expediente restablecimiento de la legalidad. (Disciplina urbanística).**

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra D. ANTONIO MORALES DÍAZ con DNI \*\*\*4914\*\*, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como la normativa aplicable al efecto.*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primerº: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 18/01/2024, del que resulta que:**

**1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 27/12/2023 con n.º de registro de salida 2716, de la realización de movimientos de tierra en la dirección arriba referenciada, en el cual se expone lo siguiente:**

*“Que sobre las 12:00 horas del día de la fecha nos personamos en el lugar observando efectivamente grandes montículos de tierra acopiados en la parcela como se pueden ver en las fotografías que se adjuntan.*

*Que posteriormente, llega al lugar un camión de tierra para depositarla en la parcela, de la empresa de transportes, grúas y excavaciones CONTORVER, a través del cual podemos contactar con el titular de la parcela y responsable de los acopios de tierra.*

*Que contactamos telefónicamente con esta persona que resulta ser: David Radia Cea con DNI \*\*\*9191\*\* y Ifj \*\*\* que nos manifiesta que efectivamente está acopiando tierra en la parcela para nivelarla y que se personará en jefatura al objeto de presentar la documentación correspondiente”*

**2º.- El 17/01/2024 se gra visita de inspección para comprobar “in situ” los hechos descritos. En el momento de la visita no se encuentra maquinaria ni personal trabajando en el interior de la parcela, observando que, tal y como se describe en el informe policial, existe gran cantidad de acopio de tierras en la zona oeste de la misma. Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita.**

CSV: 07E800254P45C



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 04-290076  
C.I.F.: P-2900700-B

*3º.- De acuerdo con la letra b) del artículo 291 (Actos sujetos a licencia urbanística) del Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las actuaciones en ejecución, al exceder de los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, estarían sujetas a licencia urbanística municipal.*

*Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con dichas actuaciones, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística. En base a esto, dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el mencionado artículo, por lo que procede la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

*4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:*

*- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Capítulo III del Título I, y más concretamente los artículos 21 y 22 donde se describen las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico, los cuales se transcriben a continuación:*

*"Artículo 21. Actuaciones ordinarias*

*1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, u las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.*

*2. Se consideran actuaciones ordinarias:*

*a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.*

*b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.*

*c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.*

*d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCAIDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TEL.F. 952 41 71 90/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

*3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.*

*Artículo 22. Actuaciones extraordinarias*

*1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.*

*2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.*

*En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.*

*3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretenden implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.*

*Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.*

*La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.*

*4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.*

*5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.*

*Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.*

*Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias*

*- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común).*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2930740-D

*"Art. 250.- Usos.*

*La regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el Título III de estas Normas son:*

*1.- Uso dominante.*

*Se consideración como uso dominante el agrícola, siendo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos vinculados a éstos los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.*

*2.- Usos compatibles.*

*- Usos de basurero...*

*- Usos de vertedero de escombros. En la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable común. La licencia para la implantación de este uso contemplará la obligatoriedad de la reposición de la capa de tierra vegetal y su plantación*

*- Uso de gran industria. Las industrias o complejo industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en esta clase de suelo*

*Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:*

*\* Justificación de la conveniencia de la actuación.*

*\* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.*

*\* Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación y medidas correctoras precisas.*

*\* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas, y definición de las medidas correctoras que hubieran de implantarse.*

*- Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto.*

*Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación y la tramitación de un Plan Especial con los fines recogidos en el apartado anterior.*

*- Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de impacto en el medio natural, podrán permitirse estos usos.*

*- Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en este tipo de Suelo.*

*- Uso de "equipo público". Se permite su ubicación con declaración previa de su interés social o utilidad pública.*

*- Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquellas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable común. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.*

*Precisarán declaración expresa de interés social.*

*- Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas generales de protección de estas Normas, en su apartado Protección del paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no lo prohíba.*

*Precisarán declaración expresa de su interés social.*

*- Uso de campings. La ubicación de este uso requerirá al reducción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:*

*\* Necesidad de la actuación y justificación de la misma \* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2800700-B

- \* *Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido*
  - \* *Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas*
  - \* *Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.*
  - *Uso deportivo. Se permitirá su ubicación previa declaración de su interés social y la justificación de su emplazamiento en esta clase de suelo.*
  - *Uso hotelero y de hostelería. Podrá establecerse este uso siempre que el mismo se acoja a los requerimientos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo, y dentro de las siguientes modalidades.*
    - \* *Casas rurales*
    - \* *Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales*
    - \* *Complejos turísticos rurales y villas turísticas*
    - \* *Restauración en el medio rural*
    - \* *Actividades de turismo activo*
- Cualquier actuación de este tipo habrá de seguir el procedimiento previsto en los artículos 42, de Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable, y 43 de Aprobación de los proyectos de actuación, en su caso.*
- En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Normativa del POTAU, en las instalaciones de alojamiento turístico en Suelo No Urbanizable, será obligatorio contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.*
- *Uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales. Se regula en este apartado los siguientes usos:*
    - \* *Núcleos zoológicos. Los que albergan colecciones zoológicas de animales indígenas y/o exóticos con fines científicos, culturales, recreativos o reproducción, de recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos, incluyendo: los parques o jardines zoológicos, los zoosafaris, las reservas zoológicas o bancos de animales, las colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.*
    - \* *Establecimientos ecuestres. Los que albergan équidos con fines recreativos, deportivos, turísticos, cría, tenencia, etc., incluyendo: los picaderos, las cuadras deportivas, las cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre. Podrá instalarse este tipo de establecimiento a distancia superior a 300 metros de cualquier núcleo de población de suelo urbano, exceptuándose del cumplimiento de esta distancia aquellos establecimientos existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación. En estos casos, deberán construirse fosas de purines de hormigón impermeabilizadas, no permitiendo sus vertidos al terreno.*
    - \* *Centros para el fomento, adiestramiento y cuidado de animales de compañía. Los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamientos, alojamientos temporal o permanente y/o venta de pequeños animales para vivir en domesticidad en el hogar, incluyendo: los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidados de animales de compañía. Deberán inscribirse en el Registro Municipal de Centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales.*
    - \* *Agrupaciones varias. Aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las anteriores, incluyendo: las perreras deportivas, los jaurías o rehalas, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares, con más de 3 unidades. Ej.: Palomas, aves exóticas, gallos de pelea, perros, gatos, etc. Para la autorización municipal para el uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales será preciso la justificación en el proyecto de la implantación de los siguientes extremos: - Justificación de la conveniencia de la actuación,*
  - *Características detalladas de la implantación sobre el terreno y su distancia a las edificaciones y núcleos más cercanos.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

- *Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos necesarios para la correcta implantación con especial atención a los vertidos.*

*La parcela mínima para este tipo de usos sera de 5.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m<sup>2</sup>, por cada 5.000 m<sup>2</sup> de parcela o fracción, una separación a linderas, públicos o privados, de 15 m y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente. E*

*stos Usos habrán de ser considerados como ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.*

*3.- Prohibidos. Los restantes.*

*Se incluye dentro de los usos prohibidos los extractivos, permitiéndose únicamente este uso en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas en el término municipal, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de éstas Normas."*

*De acuerdo con lo anterior, podemos concluir que las actuaciones relacionadas con los movimientos de tierra para nivelación de la parcela, serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificado el destino agrícola de las mismas y por tanto no encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico*

*Asimismo, se informa que dicha parcela linda por el oeste con el Arroyo de Moncayo, por lo que, previo a cualquier actuación sobre la misma, se deberá obtener la preceptiva autorización del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería competente de la Junta de Andalucía.*

*5º.- El presunto responsable identificado en el informe policial, es.*

**D. DAVID BADÍA CEA con DNI \*\*\*9191\*\***

*El presunto responsable, según titular catastral, es.*

**D. ANTONIO MORALES DÍAZ con DNI \*\*\*4914\*\***

*6º.- Valoración.*

*Para la valoración de las obras se han utilizado los precios existentes en la Base de Precios de la Construcción del Generador de precios del programa Cype Ingenieros.*

*Para el cálculo del volumen de tierras estimaremos una media de 80 cm. de altura de terreno por la superficie de la parcela afectada, siendo esta aproximadamente unos 1.000 m<sup>2</sup> según medición realizada sobre la ortofoto que obra en precitado informe de la OTM.*

*Por tanto, la valoración quedaría como sigue:*

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <i>Valor del m<sup>3</sup>.</i>       | <i>24,69 €/m<sup>3</sup></i>                                |
| <i>Volumen movimiento de tierras.</i> | <i>1.000 m<sup>2</sup> x 0,80 m = 800 m<sup>3</sup></i>     |
| <i>Valoración:</i>                    | <i>24,69 €/m<sup>3</sup> x 800 m<sup>3</sup> = 19.752 €</i> |

*Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30/08/2024, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad contra **D. ANTONIO MORALES DÍAZ con DNI \*\*\*4914\*\***, por la supuesta infracción grave en Polígono 18 Parcela 107, Corrijo del Médico, (parcela con*



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)

Nº Entidad Local 04-29007-5  
C.I.F.: P-2800730-B

PLAZA ALCAIDE ANTONIO VEGA GONZALEZ 6/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

referencia catastral 29007. [REDACTED] 0000 (H), consistente en movimientos de tierra para nivelación de la parcela, cuyo destino agrícola no está justificado el de las mismas, y, por tanto, no se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico.

Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, de acuerdo con la letra b) del artículo 29.1 (Actos sujetos a licencia urbanística) del Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las actuaciones en ejecución, al exceder de los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, estarían sujetos a licencia urbanística municipal.

Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con dichas actuaciones, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

De acuerdo con el mencionado informe de la OTM, analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas son **NO LEGALIZABLES**.

La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**Tercero:** Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 30/08/2024, según consta en el documento de correos y tras dos intentos de notificación conforme establece el artículo 42 de la Ley 39/2015, fue publicada en el BOE según dispone el artículo 44 de la precitada ley, que determina que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado.

La notificación de inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad a D. Antonio Morales Díaz, se realizó mediante anuncio de notificación de 28 de junio de 2024, BOE n.º 161, de 04 de julio de 2024.

Frente al acuerdo de inicio de expediente de restablecimiento de la legalidad no han sido presentadas alegaciones.

**Cuarto:** De fecha 30/07/2024, fue dictada providencia por la Concejala Delegada, confirmando trámite de audiencia a la entidad denunciada, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, antes de dictar propuesta de resolución, poniendo de manifiesto a D. Antonio Morales Díaz, la relación de documentos obrantes en el expediente a fin de que pudiese obtener las copias de los que estimase conveniente, y para que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Dicha providencia se intentó notificar al interesado, por medios ordinarios en el mismo domicilio en el que se practicó la notificación en el acuerdo de inicio, resultando infructuosos los dos intentos de notificación, por lo que de conformidad con el artículo 42, en relación con al 44 de la LPACAP se procedió a la notificación de la providencia de 30/07/2024 por la que se concede trámite de audiencia al interesado en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad a D. Antonio Morales Díaz, mediante anuncio de notificación de 24 de septiembre de 2024, BOE n.º 235, de 28 de septiembre de 2024, y publicación en el tablón de edictos municipal. En consecuencia, dicho acto administrativo es firme a todos los efectos.

Frente a la referida providencia no se han presentado alegaciones.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-D

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

*Primero: La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

*Segundo: La Ley 39/2015, de de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*

*Tercero: Los artículos 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y artículo 162.b de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en lo referente a la calificación de la conducta infractora y la sanción a aplicar*

*Los artículos 164 de la Ley 7/2021, y 384 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía respecto a la graduación de la sanción.*

*Cuarto: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en Polígono 18 Parcela 107, Cortijo del Médico, (parcela con referencia catastral 29007A018001070000XH), consistente en movimientos de tierra para nivelación de la parcela, cuyo destino agrícola no está justificado el de las mismas, y, por tanto, no se encuentra dentro de los usos ordinarios del suelo rústico*

*De dichos actos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo artículo 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; resulta ser responsable D. Antonio Morales Díaz, como titular catastral del inmueble.*

*Tanto el Tribunal Constitucional (Auto de 21 de septiembre de 2000) como el Tribunal Supremo (Sentencia de 3 de octubre de 1991, han destacado que el procedimiento de restauración de la ordenación territorial y urbanística no es un procedimiento sancionador, sino de naturaleza reparadora. Se trata de un procedimiento especial que por finalidad esencial la restauración del ordenamiento urbanístico conculcado, en cuanto, de hecho, el administrado lo ha perturbado al prescindir de la previa obtención de la licencia municipal adecuada y suficiente para la realización de las obras que está llevando a cabo indebidamente. Este procedimiento constituye una reacción administrativa para proteger la legalidad urbanística (mediante la paralización cautelar de las obras y la posterior demolición o reconstrucción si no se insta su legalización o ésta no es posible) y en el mismo prima el interés público.*

*Señala el Tribunal Supremo, en las Sentencias de 13 de diciembre de 1984 y 7 de febrero de 1990, que este específico sistema de control de la legalidad urbanística, en el que prima el interés público, no se articula en un expediente ordinario sino sumario y de contenido limitado, en el que adquiere fundamental relevancia el requerimiento al responsable de la obra para que cumpla la carga jurídica que supone lo dispuesto en aquel precepto.*

*Y, por ello, el Tribunal Supremo entiende que la específica naturaleza jurídica de la medida adoptada por el Ayuntamiento que no tiene carácter sancionador sino de restauración de la legalidad*







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO MEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TEL.F. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

los vertidos de tierra, en Polígono 18 Parcela 107, Cortijo del Médico, (parcela con referencia catastral 29007A018001070000XH), con la advertencia de que el incumplimiento de dicha orden podrá dar lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros, o a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento a costa de los interesados.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. La Concejala Delegada de Disciplina Urbanística, Fdo. María del Mar Martínez González.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”

**PUNTO Nº 19.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXP.T. R-00014/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, SITA EN EL POLÍGONO 26 PARCELA 190. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:**

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: R-00014/2024**

**Asunto: Resolución de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.**

L.- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 22 de enero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**EXPTE. Nº: R-00014/2024**

**SITUACIÓN: Polígono 26 Parcela 190. Fuensanta. (Ref. Cat. 29007A018001070000XB).**

**ASUNTO: Informe jurídico resolución expediente de restablecimiento de la legalidad.**

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia que se sigue contra D. EMANUELE PANTANO con NIE \*\*\*8922\*\*, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, vengo a proponer lo siguiente.*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

*Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 05/02/2024, del que resulta que:*

*1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 25/01/2024 con n.º de registro de salida 210, de la ejecución de obras de ampliación de la construcción sita en la parcela arriba referenciada, en el cual se expone lo siguiente:*





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*"Vivienda unifamiliar en planta baja, de unos 70 m<sup>2</sup>, con porche techado con paredes abiertas a sus laterales, existe también edificación de unos 10 m<sup>2</sup>, posiblemente sea aseo exterior o almacén. Se hace reportaje fotográfico."*

*2º.- El 29/01/2024 se gira visita de inspección junto a la Policía Local para comprobar "in situ" los hechos descritos. En el momento de la visita no se encuentra nadie en el interior de la vivienda, por lo que se toman fotografías desde el exterior. Se puede observar que en la parcela, de acuerdo con el informe de la Policía, existe una vivienda desarrollada en una planta sobre rasante (planta baja) donde, al parecer, se han realizado obras de ampliación, un porche cubierto con estructura de madera y policarbonato y dos construcciones auxiliares adosadas a lindero*

*Constan en el informe de la OTM fotografías tomadas durante la inspección*

*3º.- Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata que las obras descritas en el apartado anterior se han realizado con posterioridad a junio de 2020:*

*- Ortofoto de junio de 2020, en la que aparece la vivienda existente, que cuenta con más de 6 años de antigüedad.*

*- Ortofoto de junio de 2021, donde se observan obras de acondicionamiento de la parcela y el cerramiento de la ampliación en ejecución.*

*- Ortofoto de abril de 2023, en la que se pueden apreciar las actuaciones realizadas: ampliación de la vivienda con una superficie construida aproximada de 25 m<sup>2</sup>, porche cubierto de unos 40 m<sup>2</sup> de superficie y dos construcciones auxiliares con superficies construidas de 10 m<sup>2</sup> y 12 m<sup>2</sup>.*

*- Ortofoto de abril de 2023, en la que se pueden apreciar las actuaciones realizadas: ampliación de la vivienda con una superficie construida aproximada de 25 m<sup>2</sup>, porche cubierto de unos 40 m<sup>2</sup> de superficie y dos construcciones auxiliares con superficies construidas de 10 m<sup>2</sup> y 12 m<sup>2</sup>*

*4º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con la parcela que nos ocupa:*

*N-00949/2022. Declaración responsable para sustitución de venanas, sustitución de puerta de entrada, trasdosado interior de la fachada para mejorar aislamiento acústico y térmico y sustitución de solados y alicatados. Consta informe favorable de fecha 12/12/2022.*

*N-00139/2020. Licencia de obra para ejecución de muro de escollera y acceso a parcela. Se emite informe de subsanación de deficiencias con fecha 12/05/2020, tras el cual se inicia el expediente F-00012/2020*

*F-00012/2020. Solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 18/02/2022 acordó el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. De acuerdo con el certificado aportado en el expediente, la parcela cuenta con una superficie catastral de 1.317 m<sup>2</sup> y registral de 1.226 m<sup>2</sup>, existiendo en su interior una vivienda con una superficie construida total de 75,86 m<sup>2</sup>*

*No existe ningún expediente relacionado con las obras de ampliación, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

5º.- *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:*

- *La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I, Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico" y el Título VIII "Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares".*

- *Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X.*

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que, al haber realizado obras de ampliación sobre una edificación que cuenta con el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, las mismas serían **NO LEGALIZABLES**. En este caso se estaría incumpliendo el apartado 7 del artículo 174 de la Ley 7/2021 que se transcribe a continuación.*

*"Artículo 174. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación  
(...)*

*7. En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación."*

6º.- *En función de lo expuesto, procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

7º.- *El presunto responsable, según titular catastral y registral, es:*

**D. EMANUELE PANTANO con NIE \*\*\*8922\*\***

8º.- *Valoración.*

*Para la valoración de las obras se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2023 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media.*

*Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a "Tras. Locales serv. Anexo a viv. Unifam.", establecido en 498 €/m<sup>2</sup> por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. En el caso del porche cubierto abierto se aplicará, de acuerdo con los criterios generales de la referida tabla, el porcentaje correspondiente a estructura 14% y cubierta 8% y en el caso del porche cubierto cerrado se contabilizará el 50% de su superficie.*

*Por tanto, la valoración quedaría como sigue:*

Valor del m<sup>2</sup>: 498 €/m<sup>2</sup>



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Superficie construcciones auxiliares: | 10 m <sup>2</sup> – 12 m <sup>2</sup> – 22 m <sup>2</sup>          |
| Superficie porche cerrado:            | 25 m <sup>2</sup> x 50% – 12,50 m <sup>2</sup>                     |
| Superficie porche cubierto abierto:   | 40 m <sup>2</sup>  |
| <b>Valoración:</b>                    | <b>498 €/m<sup>2</sup> x 22 m<sup>2</sup> = 10.956 €</b>           |
|                                       | <b>498 €/m<sup>2</sup> x 12,50 m<sup>2</sup> = 6.225 €</b>         |
|                                       | <b>(498 €/m<sup>2</sup> x 22%) x 40 m<sup>2</sup> = 4.382,40 €</b> |
|                                       | <b>Total = 10.956 € + 6.225 € + 4.382,40 € =</b>                   |
|                                       | <b>21.563,40 €</b>   |

**SEGUNDO:** Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12/07/2024, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad contra **D. EMANUELE PANTANO con NIE \*\*\*8922\*\***, por la supuesta infracción grave por la ejecución de obras de ampliación de la construcción sita en la parcela, consistentes en:

- Obras de ampliación, un porche cubierto con estructura de madera y policarbonato y dos construcciones auxiliares adosadas a lindero.

Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con las obras de ampliación, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021), siéndole de aplicación:

- La legislación aplicable a este tipo de suelo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Título I, Capítulo III "Usos y actividades en suelo rústico" y el Título VIII "Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares"

- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el Plan General de Ordenación Urbánística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, concretamente los Capítulos 1 y 2 del Título X.

La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

De dichos actos se estableció como presunto responsable a D. Emanuele Patano, como titular catastral y registral del inmueble donde se han ejecutado las obras.

**Tercero:** El día 04/09/2024, el denunciado presenta escrito, adjuntando documentación, donde manifiesta lo siguiente:

"Que he procedido a restablecer a norma lo denunciado en el expediente S-014/2024 Y R-014/2024"

Solicita "que se realice la visita en obra y la correspondiente tramitación del expediente con la reducción de la sanción"



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

*Cuarto: De fecha 09/10/2024, D. Emanuele Pantano, presentó escrito, donde, manifiesta lo siguiente:*

*"Que tras vista realizada por técnico municipal relativa al expediente sancionador s-014/2024 y de restitución de la legalidad r-014/2024 al inmueble objeto se solicitó al propietario y representado la eliminación de una pérgola que se mantuvo, posteriormente el propietario procedió a eliminar dicha pérgola por lo que una vez realizado se da conocimiento al ente municipal de este hecho para continuar con la tramitación de los expedientes. Solicitud se solicita que tras haber eliminado la pérgola pendiente reactiva a los expedientes s-014/2024 y r-014/2024 se realice la visita pertinente por técnico municipal para continuar con la tramitación de ambos expedientes "*

*Quinto: En vista a las alegaciones formuladas por el denunciado, fue evacuado Informe Técnico en fecha 18/10/2024, donde se informa:*

[.....]

*2º.- El 09/10/2024 con n.º de registro de entrada 19.696 se presenta escrito, por parte de D. Emanuele Pantano, donde expone que se ha restablecido la legalidad y solicita visita para su comprobación. 3º.- Los días 13 de septiembre y 18 de octubre se gira visita de inspección al lugar para comprobar la veracidad de lo expuesto, donde se ha podido constatar que se ha eliminado la pérgola y cubrición de policarbonato y los paneles sándwich sobre el porche, así como las construcciones adosadas a lindero. Se adjuntan fotografías*

**4º.- En base a lo anterior, podemos concluir que a fecha del presente informe se ha procedido a restablecer la realidad física alterada.**

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Primero: La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

*Segundo: La Ley 39/2015, de de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*

*Tercero: Los artículos 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y 162.b de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en lo referente a la calificación de la conducta infractora y la sanción a aplicar.*

*Los artículos 164 de la Ley 7/2021, y 384 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía respecto a la graduación de la sanción.*

*Cuarto: El artículo 166 de la Ley 7/2021, y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en cuanto a personas responsables de la infracción.*

*Quinto: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de infracción grave por la ejecución de obras de ampliación de la construcción sita en la parcela, consistentes en:*







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

servicio, Autocares Vázquez Olmedo, SL. asumirá el 28% restante del coste del servicio, según el siguiente desglose:

- CTMAN: 191.041,76 €.
- AYUNTAMIENTO DE ALHAURIN DE LA TORRE: 191.041,76 €.
- AUTOCARES VÁZQUEZ OLMEDO: 148.588,03 €

Para articular la realización de dicha línea, se propone celebrar un convenio de colaboración, a tenor de lo establecido en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, para lo cual este Ayuntamiento realizará dotación presupuestaria suficiente en la aplicación 02.4412.46700 del vigente Presupuesto municipal.

Cuenta el expediente con informe FAVORABLE de la Asesoría Jurídica Municipal.

En su virtud, a la Junta de Gobierno Local solicito adopte la siguiente,

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Suscribir el Convenio de Colaboración entre el Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Málaga y el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, para cofinanciar el coste del servicio de la línea M135, Santa Amalia - Estación de Autobuses de Málaga, en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

**SEGUNDO.-** Facultar al Sr. Alcalde, para la firma del meritado Convenio

**TERCERO.-** Dar cuenta a las Áreas de Intervención y Tesorería, así como al CTMAN a los efectos que procedan.

No obstante, su superior criterio decidirá.

Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana, Tráfico y Movilidad. Fdo. Francisco J. Sánchez Guerrero."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO Nº 21.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA, TRÁFICO Y MOVILIDAD, SOBRE EL EXPIE. MOV-00002 RELATIVO AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE MÁLAGA Y EL AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN DE LA TORRE, PARA COFINANCIAR LA LÍNEA M-170. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación'**

**"PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Francisco José Sánchez Guerrero, en virtud de Decreto de Alcaldía nº 4571, de 11 de agosto de 2023, Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana, Tráfico y Movilidad, expone:



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-20007-5  
C.I.F.: P-2900700-6

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

Según establece el artículo 3 de los Estatutos del Consorcio de Transportes (BOJA número 21 de 30 de enero de 2008), el Consorcio se constituye con el objeto de articular la cooperación económica, técnica y administrativa entre las Administraciones consorciadas a fin de ejercer de forma conjunta y coordinada las competencias que les corresponden en materia de creación y gestión de infraestructuras y servicios de transporte, en el ámbito territorial de los municipios consorciados.

Asimismo, el artículo 8 de los Estatutos dispone que "1. Para mejor desarrollo de su objeto el Consorcio podrá concertar con entidades públicas, Corporaciones Locales y particulares, los programas y las actuaciones adecuadas al desarrollo de sus objetivos, utilizando las formas y técnicas de cooperación, asociación o gestión de los servicios que se muestren más eficaces para la satisfacción de los intereses públicos".

Para la gestión de los servicios de su competencia, el Consorcio podrá utilizar cualquiera de las formas previstas por el Derecho Administrativo".

El apartado tercero del anexo que acompaña a la Orden de Competencias de 22 de diciembre de 2004 de la Dirección General de Transportes, relativa a la atribución de competencias al Consorcio de Transportes, establece que esta entidad ejercerá las competencias para el establecimiento, dentro de su ámbito territorial, de tal manera que los usuarios pudieran beneficiarse de las ventajas que ello supone.

El 30 de junio de 2023, el Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Málaga y el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, celebraron un convenio para cofinanciar el coste del servicio de autobús lanzadera entre Alhaurín de la Torre y el Aeropuerto de Málaga (M-169), como mejora de la concesión VJA-165 al objeto de avanzar en la interconectividad entre medios públicos colectivos de transporte, comunicando a este municipio con la parada del ferrocarril de cercanías más cercana (ubicada junto al Aeropuerto de Málaga) de forma que los horarios de servicio de la línea de ferrocarril de Cercanías C1 y los de la citada Lanzadera se coordinaran para minimizar el tiempo de transbordo entre ambos servicios de transporte público para los viajeros que la utilizaban de forma combinada.

Transcurridos los seis primeros meses de la puesta en funcionamiento de este servicio como programa piloto, se observó un aumento de las personas usuarias que vienen demandando hacer posible esta interoperabilidad no solo con los servicios de ferrocarril de cercanías, sino también con el servicio de metro de Málaga y los servicios de autobuses municipales de Málaga capital.

Estando las partes de acuerdo con el objetivo de satisfacer el incremento de la demanda de viajeros que se ha venido produciendo en los últimos meses en estos tráficos, optimizando los

recursos existentes, así como favoreciendo la interconectividad entre los distintos medios de transporte públicos, tanto con la estación del ferrocarril de cercanías más cercana (ubicada junto al Aeropuerto de Málaga), como con los servicios de Metro Málaga y los de las distintas líneas de autobuses urbanos de Málaga Capital, se procedió a modificar el Convenio anterior con el fin de reestructurar y unificar los servicios de transporte público por carretera que se vienen realizando entre el municipio de Alhaurín de la Torre y Málaga capital hasta el 31 de julio de 2024 (M-169 y M-170).

Transcurrido el periodo de transición y una vez completados los estudios de costes y de la demanda de usuarios, llevados a cabo por el CTMAN con el fin de optimizar los recursos disponibles, se ha resuelto proceder a la reestructuración temporal de los servicios que conectan el municipio de Alhaurín de la Torre





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

con Málaga, hasta tanto no se adjudiquen las nuevas concesiones, las cuales se encuentran en proceso de licitación.

Consecuencia de esta reestructuración, se ha suprimido la línea M169, mientras que se han incrementado las frecuencias de paso de los servicios actualmente operados por la línea M135, con el objetivo de asegurar la conectividad y garantizar la continuidad del servicio.

Por otra parte, en lo que respecta a la línea M-170, y dado el elevado nivel de demanda registrado por parte de las personas usuarias de este servicio, se ha decidido mantener las mejoras introducidas, de forma temporal, también en espera de la adjudicación definitiva de las nuevas concesiones, garantizando así la respuesta adecuada a las personas usuarias y un servicio público eficiente.

Así pues las partes han acordado regular las condiciones técnicas y de cofinanciación del servicio M170, Alhaurín de la Torre – Estación de Autobuses de Málaga, para el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025

El coste de los servicios de la línea M170, conforme al estudio realizado por el CTMAN, asciende a la cantidad total de CIENTO SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE CON CINCUENTA Y UN € (176.237,51 €) IVA no incluido, que serán abonados al 40% por el CTMAN y el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre y al 20% por el operador, Autocares Vázquez Olmedo, SL, con arreglo a la siguiente distribución:

- CTMAN: 70.495,00 €, IVA no incluido
- Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre: 70.495,00 €, IVA no incluido.
- Autocares Vázquez Olmedo: 35.247,50 €, IVA no incluido.

Para articular la realización de dicha línea, se propone celebrar un convenio de colaboración, a tenor de lo establecido en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, para lo cual este Ayuntamiento realizará dotación presupuestaria suficiente en la aplicación 02.4412.46700 del vigente Presupuesto municipal.

Cuenta el expediente con informe FAVORABLE de la Asesoría Jurídica Municipal.

En su virtud, a la Junta de Gobierno Local solicito adopte la siguiente,

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Suscribir el Convenio de Colaboración entre el Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Málaga y el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, para cofinanciar el coste del servicio de la línea M170, Alhaurín de la Torre – Estación de Autobuses de Málaga, en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

**SEGUNDO.-** Facultar al Sr. Alcalde, para la firma del meritado Convenio.

**TERCERO.-** Dar cuenta a las Áreas de Intervención y Tesorería, así como al CTMAN a los efectos que procedan.

No obstante, su superior criterio decidirá.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. Concejäl Delegado de Seguridad Ciudadana, Tráfico y Movilidad, Fdo. Francisco J. Sánchez Guerrero."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO Nº 22.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, RELATIVA APROBACIÓN SEÑALIZACIÓN DE PLAZA DE ESTACIONAMIENTO PARA USUARIOS CON NECESIDADES ESPECIALES EN CALLE OCEANO ATLÁNTICO. EXPTE. 19/2025.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**"PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Francisco José Sánchez Guerrero, en virtud de Decreto 4571 del 11 de agosto del 2.023, Concejal Delegado Seguridad Ciudadana, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Ocupación de la Vía Pública, Señalítica de la Vía Pública y Mobiliario Urbano y Tráfico, al amparo de lo establecido de la Legislación Vigente.

**EXPONE**

Que presentado escrito en este Ayuntamiento, con fecha de 13 de enero de 2025 y con número de orden de registro de entrada 655, presentado por Policlínica San Juan S.L., con CIF B92133776, la señalización de una plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales en la C/ Océano Atlántico, debido al alto número de pacientes con movilidad reducida asisten al centro

**ANTECEDENTES DE HECHOS**

Que en el expediente consta el siguiente informe del Agente Oficial de la Policía Local C.P. 3867, que a continuación se transcribe:

**Asunto:** Señalización de plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales.

El Oficial de Policía Local que suscribe con C.P. 3867, mediante el presente tiene a bien informar sobre lo siguiente:

Que en relación a la solicitud de POLICLÍNICA ALHAURÍN, S.L., con NIF B92133776, de fecha 13/01/2025 con registro de entrada en este Ayuntamiento nº 655 (Nº 53 de 14/01/2025 de esta Policía Local) para la señalización de una plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales en la C/ Océano Atlántico de esta localidad, el Oficial que suscribe procedió a realizar la inspección ocular de la vía, comprobándose que en la calle en la que se solicita la plaza no existe ninguna de dichas características

Que por lo expuesto *ut supra*, se estima procedente la señalización de una nueva plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales en el punto en el que se detalla en el boceto adjunto

Que procede la señalización con las medidas que se especifican, tanto horizontal y vertical mediante señal S-17b.





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900790-B

PLAZA AL CAL DE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 60/61  
informacion@alhaurindelatorre.es

Que a propuesta del Sr. Oficial Jefe de la Policía Local de Alhaurín de la Torre, con C.P. 3841, referente al informe realizado por el Oficial de la Policía Local C.P. 3867, realizando funciones de revisión de señalética y seguridad vial en base a las competencias de ordenación del tráfico de esta Policía Local, sobre la señalización horizontal de un paso de peatones en la C/ Isaac Peral cruce con C/ Alcalde Miguel Cruz Vázquez, resultando necesaria la ejecución de los correspondientes rebajes en el acerado en base a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

### ANTECEDENTES DE HECHOS

Que en el expediente consta el siguiente informe del Agente Oficial de la Policía Local C.P. 3867, que a continuación se transcribe:

**Asunto:** Petición de ejecución de rebajes en paso de peatones en inmediaciones de I.E.S. Greakd Brennan.

El Oficial de Policía Local que suscribe con C.P. 3867, mediante el presente tiene a bien informar sobre lo siguiente:

Que se ha procedido a la señalización horizontal de un paso de peatones en la C/ Isaac Peral cruce con C/ Alcalde Miguel Cruz Vázquez, resultando necesaria la ejecución de los correspondientes rebajes en el acerado en base a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Que mediante el presente se da traslado al departamento que corresponda para la ejecución de dichos trabajos.

No teniendo nada más que añadir, de lo que ponen en su conocimiento salvo superior criterio.

En Alhaurín de la Torre, a 14 de septiembre de 2023

### El Oficial de Policía Local, C.P. 3867

Que por lo expuesto por el Oficial de la Policía local C.P. 3867, el Oficial Jefe de la Policía Local con C.P. 3841, informa, que sí procede, la señalización horizontal de un paso de peatones en la C/ Isaac Peral cruce con C/ Alcalde Miguel Cruz Vázquez, resultando necesaria la ejecución de los correspondientes rebajes en el acerado en base a la normativa vigente en materia de accesibilidad, conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

Que dicho todo lo expuesto anteriormente y desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta de resolución para que la Junta de Gobierno Local, por delegación del Sr. Alcalde mediante Decreto nº 4571 de 11 de agosto de 2023, se acuerde en la siguiente.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO:** Aprobar, la señalización horizontal de un paso de peatones en la C/ Isaac Peral cruce con C/ Alcalde Miguel Cruz Vázquez, resultando necesaria la ejecución de los correspondientes rebajes en el acerado en base a la normativa vigente en materia de accesibilidad, conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

**SEGUNDO:** Dar traslado del acuerdo adoptado, a los Servicios Operativos y a la Policía Local, para los efectos que procedan.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-B

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma digital, el Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Tráfico, Francisco José Sánchez Guerrero.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”

**PUNTO Nº 24.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRAFICO, RELATIVA APROBACIÓN DE SEÑALIZACIÓN DE PLAZA DE ESTACIONAMIENTO PARA USUARIOS CON NECESIDADES ESPECIALES EN CALLE CARLOS PUEBLA, EXPTE. 18/2025.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Francisco Jose Sánchez Guerrero, en virtud de Decreto 4571 del 11 de agosto del 2.023, Concejal Delegado Seguridad Ciudadana, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Ocupación de la Vía Pública, Señalítica de la Vía Pública y Mobiliario Urbano y Tráfico, al amparo de lo establecido de la Legislación Vigente.

**EXPONE**

Que presentado escrito en este Ayuntamiento, con fecha de 10 de enero de 2025 y con número de orden de registro de entrada 498, presentado por Don D.R.P., con DNI: \*\*\*9658\*, solicitando la señalización de una plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales en la C/ Carlos Puebla, 13.

**ANTECEDENTES DE HECHOS**

Que en el expediente consta el siguiente informe del Agente Oficial de la Policía Local C.P. 3867, que a continuación se transcribe:

**Asunto:** Señalización de plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales.

El Oficial de Policía Local que suscribe con C.P. 3867, mediante el presente tiene a bien informar sobre lo siguiente:

Que en relación a la solicitud de D.R.P., con DNI \*\*\*9658\*, de fecha 10/01/2025 con registro de entrada en este Ayuntamiento nº 498 (Nº 38 de 10/01/2025 de esta Policía Local) para la señalización de una plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales en la C/ Carlos Puebla, 13 de esta localidad, el Oficial que suscribe procedió a realizar la inspección ocular de la vía, comprobándose que en la calle en la que se sitúa el domicilio de la solicitante no existe ninguna plaza de dichas características.

Que por lo expuesto *ut supra*, se estima procedente la señalización de una nueva plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales en el punto en el que se detalla en el boceto adjunto.

Que procede la señalización con las medidas que se especifican, tanto horizontal y vertical mediante señal S-17b.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

Que cabe reseñar que la plaza a señalizar no es nominal, por lo que habrá de tener en cuenta la solicitante que podrán estacionar en ella el resto de usuarios que dispongan de la tarjeta de estacionamiento reglamentaria.

No teniendo nada más que añadir, de lo que ponen en su conocimiento para los efectos que procedan.

Alhaurín de la Torre, en la fecha de la firma digital del documento

Fdo.: El Oficial de Policía Local C.P. 3867."

Que por lo expuesto por el Oficial de la Policía local C.P. 3867, el Oficial Jefe de la Policía Local con C.P. 3841, informa, que sí procede, la señalización de una plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales en calle Carlos Puebla, solicitado por Don D.R.P., con DNI ----9658 conforme en los términos del informe trascrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

Que dicho todo lo expuesto anteriormente y desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta de resolución para que la Junta de Gobierno Local, por delegación del Sr. Alcalde mediante Decreto nº 4571 del 11 de agosto de 2023, se acuerde en la siguiente.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO:** Aprobar, la señalización de una plaza de estacionamiento para usuarios con necesidades especiales en calle Carlos Puebla, solicitado por Don D.R.P., con DNI ----9658 conforme en los términos del informe trascrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

**SEGUNDO:** Dar traslado del acuerdo adoptado, al interesado, al Departamento de Señalítica y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma digital, el Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Tráfico, Francisco José Sánchez Guerrero."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO Nº 25.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO. RELATIVA APROBACIÓN CONSTRUCCIÓN DE PASO DE PEATONES ELEVADO EN LA AVENIDA DE LAS PALMERAS, EXPTE. 16/2025. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:**

**"PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.**

Francisco José Sánchez Guerrero, en virtud de Decreto 4571 del 11 de agosto del 2023, Concejal Delegado Seguridad Ciudadana, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Ocupación de la Vía Pública, Señalítica de la Vía Pública y Mobiliario Urbano y Tráfico, al amparo de lo establecido de la Legislación Vigente,





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-S  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 60/51  
informacion@alhaurindelatorro.es

Palmeras, solicitado por Doña I.V.H.C., con DNI 4180 conforme en los términos del informe trascrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

Que dicho todo lo expuesto anteriormente y desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta de resolución para que la Junta de Gobierno Local, por delegación del Sr. Alcalde mediante Decreto nº 4571 del 11 de agosto de 2023, se acuerde en la siguiente.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO:** Aprobar, la construcción de un paso de peatones elevado en la avenida De Las Palmeras, solicitado por Doña I.V.H.C., con DNI 4180 conforme en los términos del informe trascrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

**SEGUNDO:** Dar traslado del acuerdo adoptado, a los Servicios Operativos y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma digital, el Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Tráfico, Francisco José Sánchez Guerrero.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023 ”

**PUNTO Nº 26-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, RELATIVA APROBACIÓN SEÑALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTO RESERVADOS FARMACIAS DEL MUNICIPIO, EXPTE. 17/2025.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

### “PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Francisco José Sánchez Guerrero, en virtud de Decreto 4571 del 11 de agosto del 2.023, Concejal Delegado Seguridad Ciudadana, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Ocupación de la Vía Pública, Señalítica de la Vía Pública y Mobiliario Urbano y Tráfico, al amparo de lo establecido de la Legislación Vigente,

### EXPONE

Que a propuesta del Sr. Oficial Jefe de la Policía Local de Alhaurín de la Torre, con C.P. 3841, referente al informe realizado por el Oficial de la Policía Local C.P. 3867, realizando funciones de revisión de señalítica y seguridad vial en base a las competencias de ordenación del tráfico de esta Policía Local, sobre la señalización de reservado de estacionamiento exclusivo para los clientes de las farmacias que hay en el municipio.

### ANTECEDENTES DE HECHOS

14-febrero-2025





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-B

Que en el expediente consta el siguiente informe del Agente Oficial de la Policía Local C.P. 3867, que a continuación se transcribe:

**Asunto:** Creación de plazas de estacionamiento reservadas para usuarios de farmacia.

El Oficial de Policía Local que suscribe con C.P. 3867, mediante el presente tiene a bien informar sobre lo siguiente:

Que siendo comunicado por Ud. y, realizando funciones de revisión de señalítica en base a las competencias de ordenación del tráfico de esta Policía Local, se ha detectado que las farmacias que se detallan a continuación carecen de una plaza de estacionamiento destinada al uso de sus clientes y usuarios, concretamente las sitas en El Alamillo, C/ Hierbabuena (Cortijos del Sol) y Avd. Portales del Peñón (vial paralelo, de titularidad municipal)

Que por las razones expuesta *in supra*, se propone la señalización de una plaza de estacionamiento reservado en cada uno de los lineales de estacionamiento sitos en la dirección de cada farmacia, de la forma en que se expone en el boceto adjunto y mediante la instalación de una señal vertical S-17 (con leyenda de reloj y farmacia) con un panel descriptivo S-860 con la indicación de máximo 10 minutos.

No teniendo nada más que añadir, de lo que ponen en su conocimiento salvo superior criterio.

Alhaurín de la Torre, en la fecha de la firma digital del documento

El Oficial de Policía Local, C.P. 3867 ."

Que por lo expuesto por el Oficial de la Policía local C.P. 3867, el Oficial Jefe de la Policía Local con C.P. 3841, informa, que si procede, la señalización de plaza de reservado de estacionamiento exclusivo para clientes de las farmacias que hay en el municipio , conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

Que dicho todo lo expuesto anteriormente y desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta de resolución para que la Junta de Gobierno Local, por delegación del Sr. Alcalde mediante Decreto nº 4571 del 1 de agosto de 2023, se acuerde en la siguiente.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO:** Aprobar, la señalización de plaza de reservado de estacionamiento exclusivo para clientes de las farmacias que hay en el municipio , conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

**SEGUNDO:** Dar traslado del acuerdo adoptado, al departamento de Señalítica y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma digital, el Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Tráfico, Francisco José Sánchez Guerrero."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-290700-B

PLAZA AL CALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TEL.F. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

**PUNTO Nº 27.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, RELATIVA A DENEGACIÓN SEÑALIZACIÓN CON LINEAS AMARILLAS ENTRADA Y SALIDA DE LA VIVIENDA SITA EN CALLE TIRSO DE MOLINA 8, EXPTE. 13/2025.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**\*PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.**

Francisco José Sánchez Guerrero, en virtud de Decreto 4571 del 11 de agosto del 2.023, Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Ocupación de la Vía Pública, Señalética de la Vía Pública y Mobiliario Urbano y Tráfico, al amparo de lo establecido de la Legislación Vigente.

**EXPONE**

Que presentado escrito en este Ayuntamiento, con fecha de 13 de enero de 2025 y con número de orden de registro de entrada 611, presentado Doña E.R.B. con DNI \*\*\*\*2388\*, solicitando la señalización de una zona de prohibición de estacionamiento mediante línea amarilla o cuadro amarillo en la C/ Tirso de Molina, 8, por carecer de acerado y los vehículo impide la salida y entrada a mi domicilio con silla de ruedas.

**ANTECEDENTES DE HECHOS**

Que en el expediente, consta el siguiente informe del Oficial de Policía Local C.P. 3867, que a continuación se transcribe:

Asunto: Solicitud de señalización con líneas amarillas entrada / salida peatonal de vivienda en C/ Tirso de Molina, 8.

Sr. Oficial Jefe:

El Oficial de Policía Local que suscribe con C.P. 3867, mediante el presente tiene a bien informar de lo siguiente:

Que en relación a la solicitud registrada en el Ayuntamiento por E.R.B., con DNI \*\*\*\*2388\*, de fecha 13/01/2025 y registro de entrada 611 (Nº 50 de 14/01/2025 en esta Policía Local), solicitando la señalización de una zona de prohibición de estacionamiento mediante línea amarilla o cuadro amarillo en la C/ Tirso de Molina, 8 de esta localidad, debido a que los vehículos estacionan y le impide la entrada o salida a la vivienda, el Oficial procedió a realizar la inspección ocular correspondiente, comprobándose que la calle presenta una plataforma única con aceras y calzada al mismo nivel.

Que el estacionamiento sobre la acera se encuentra prohibido según lo dispuesto en la siguiente normativa:

*Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación para la aplicación y desarrollo del texto articulado de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo.*

*"Artículo 91. Modo y forma de ejecución.*



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2000700-B

2. *Se consideran paradas o estacionamientos en lugares peligrosos o que obstaculizan gravemente la circulación los que constituyan un riesgo u obstáculo a la circulación en los siguientes supuestos:*

*c) Cuando se obstaculice la utilización normal del paso de salida o acceso a un inmueble de personas o animales, o de vehículos en un vado señalizado correctamente.*

Artículo 94. Lugares prohibidos.

2. *Queda prohibido estacionar en los siguientes casos:*

*e) Sobre las aceras, paseos y demás zonas destinadas al paso de peatones”.*

Que, por tanto, en base a las razones expuestas *ut supra*, la zona que la interesada solicita delimitar mediante línea amarilla forma parte del acerado, por lo que no procede la señalización por encontrarse el estacionamiento prohibido de forma genérica en la normativa

Que la interesada deberá dar aviso a esta Policía cada vez que detecte dicha infracción, al objeto de comisionar una patrulla para denunciar dichas infracciones, o bien haga uso del mecanismo de la denuncia voluntaria dispuesto en el art. 4.2 del Real Decreto 320/1994, de 25 de febrero.

No teniendo nada más que añadir, de lo que ponen en su conocimiento para los efectos que procedan.

Alhaurin de la Torre, en la fecha de la firma digital del documento, El Oficial de Policía Local, C.P. 3867 .”

Que por lo expuesto por el Oficial C.P. 3867, el Oficial Jefe de la Policía Local C.P. 3841, informa, que no procede, la señalización de líneas amarillas entrada y salida de vivienda sita en calle Tirso de Molina 8, solicitado por Doña E.R.B. con DNI 2388, conforme en los términos del informe trascrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

Que dicho todo lo expuesto anteriormente y desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta de resolución para que la Junta de Gobierno Local, por delegación del Sr. Alcalde mediante Decreto nº 4571 de 11 de agosto de 2023, se acuerde en la siguiente.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO:** Denegar, la señalización de líneas amarillas entrada y salida de vivienda sita en calle Tirso de Molina 8, solicitado por Doña E.R.B. con DNI 2388, conforme en los términos del informe trascrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

**SEGUNDO:** Dar traslado del acuerdo adoptado, al interesado y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma digital, El Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Tráfico, Fdo.: Francisco José Sánchez Guerrero.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2800700-B

**SEGUNDO.-** Publicar en el tablón de edictos y web del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre. Base Nacional de Datos de Subvenciones así como en el portal de transparencia, en aras de dar cumplimiento al artículo 20 de la Ley General de Subvenciones en su punto cuarto y a la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno que en su artículo 8.

Alhaurín de la Torre a fecha de firma telemática. La Concejala de Asuntos Sociales.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”

**PUNTO Nº29.-PROPUESTA DEL ÓRGANO INSTRUCTOR DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL, SOBRE EL EXPTE. RPAT-00024/2024, RELATIVA AL DESISTIMIENTO POR RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Vistos los antecedentes obrantes en el expediente RPAT-00024/2024 de reclamación por responsabilidad patrimonial, en el que consta haberse presentado por YOLANDA SÁNCHEZ MORENO con NIF \*\*\*1961\*\*, con fecha de registro general de entrada de 9 de septiembre de 2024 y nº17582, escrito conforme a los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** D./Dña. YOLANDA SÁNCHEZ MORENO con NIF \*\*\*1961\*\* presentó con registro de entrada nº17582, en fecha de 9 de septiembre de 2024, un escrito de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, suscrito por ella misma en primer término, y por MARIO GARCÍA SÁNCHEZ con NIF \*\*\*8574\*\* y RUBEN GARCÍA SÁNCHEZ con NIF \*\*\*8574\*\*, alegando la condición de interesados por su condición de herederos de SALVADOR GARCÍA MORALES con NIF \*\*\*0985\*\*, en base a los siguientes hechos: dicen los reclamantes que SALVADOR GARCÍA MORALES fallecido el 26 de abril de 2024, tuvo el pasado 27 de febrero de 2024 a las 18:30 horas sufrió una fuerte caída en C/ Alcalde Cristóbal Ortega Navarro de Alhaurín de la Torre, al apoyarse en una de las barandillas públicas de la citada vía, la cual se fracturó, provocando la caída de SALVADOR GARCÍA MORALES, y produciéndole lesiones en el hombro, por lo que reclama una indemnización de 3.790,75 euros

**SEGUNDO.-** Acompaña a su escrito:

- 4 fotografías de un libro de familia sin compulsar.
- Certificado del Registro Civil de Alhaurín de la Torre expedido el 29/4/2024, acreditando la defunción de SALVADOR GARCÍA MORALES con NIF \*\*\*0985\*\* el 26/4/2024.
- Copia del DNI de YOLANDA SÁNCHEZ MORENO con NIF \*\*\*1961\*\*, de MARIO GARCÍA SÁNCHEZ con NIF \*\*\*8574\*\*, de RUBEN GARCÍA SÁNCHEZ con NIF \*\*\*8574\*\* y de SALVADOR GARCÍA MORALES con NIF \*\*\*0985\*\*.
- Diligencia de prevención 27/24 de Policía Local de Alhaurín de la Torre de 27/2/2024 e informe de 28/2/2024.
- Informe de alta de urgencia del Hospital Virgen de la Victoria de 27/2/2024.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-28007-5  
C.I.F.: P-2800700-D

- Informe de alta de urgencia del Hospital Virgen de la Victoria de 29/2/2024
- Documento de petición de cita de procedimientos de diagnóstico por imagen, cursada el 5/3/2024.
- Estudio nº3015208/1336526 de 17/4/2024 de resonancia magnética en hombro izquierdo.
- Hoja de seguimiento de consulta de 21/3/2024.
- Cálculo de la indemnización que solicita.

**TERCERO.-** No acompaña o indica en su solicitud:

- Acreditación fehaciente de herederos mediante el certificado del Registro de Actos de Última Voluntad, y la copia autorizada del último testamento, o bien, en el caso de que fallezca sin otorgar testamento deberá presentarse la declaración de herederos ab intestato (este documento debe incluir el acta de conclusión de la declaración de herederos). La declaración de herederos ab intestato es un procedimiento seguido ante Notario que tiene por objeto declarar qué parientes del difunto tienen la cualidad de herederos en aquellos casos en los que el difunto fallece sin otorgar testamento.
- La evaluación económica de la responsabilidad patrimonial (informe emitido por médico especialista en valoración de daños corporales).
- Declaración jurada de YOLANDA SÁNCHEZ MORENO con NIF \*\*\*1961\*\*, de MARIO GARCÍA SÁNCHEZ con NIF \*\*\*8574\*\*, y de RUBEN GARCÍA SÁNCHEZ con NIF \*\*\*8574\*\*, de que no han sido indemnizados ni lo serán por entidad pública o privada por los daños materiales producidos en el siniestro del que trae causa la reclamación ni tampoco existe ningún procedimiento judicial en curso por los mismos hechos

**CUARTO.-** Pruebas que propone:

- Documental aportada.
- Testifical de CRISTÓBAL GARCÍA MORALES con NIF \*\*\*0584\*\*, sin indicar la razón de interés o relación con la reclamación para solicitar dicha prueba.
- Policías Locales con CP 3860 y CP 3856.

**QUINTO.-** En fecha de 2 de octubre de 2024 se dicta providencia del Órgano Instructor por la que se requiere para que aportase la acreditación fehaciente de herederos mediante el certificado del Registro de Actos de Última Voluntad, y la copia autorizada del último testamento, o bien, en el caso de que fallezca sin otorgar testamento deberá presentarse la declaración de herederos ab intestato (este documento debe incluir el acta de conclusión de la declaración de herederos), aportar la evaluación económica de la responsabilidad patrimonial (informe emitido por médico especialista en valoración de daños corporales), y aportar una declaración jurada de YOLANDA SÁNCHEZ MORENO con NIF \*\*\*1961\*\*, de MARIO GARCÍA SÁNCHEZ con NIF \*\*\*8574\*\*, y de RUBEN GARCÍA SÁNCHEZ con NIF \*\*\*8574\*\*, de que no han sido indemnizados ni lo serán por entidad pública o privada por los daños materiales producidos en el siniestro del que trae causa la reclamación ni tampoco existe ningún procedimiento judicial en curso por los mismos hechos, lo que se notifica al/a la interesado/a mediante notificación administrativa NA0044350930 el 10 de octubre de 2024, para que de conformidad con lo establecido en el art. 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el improrrogable plazo de diez días, subsanase la falta o acompañase los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendría por desistido/a de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-20007-5  
C.I.F.: P-290700-B

**SEXTO.-** El/la interesada no atiende al requerimiento efectuado, según consta en el informe emitido por la Oficina de asistencia en materia de registro en fecha de 14 de enero de 2025.

**SÉPTIMO.-** Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de febrero de 2021, fue nombrado el funcionario que suscribe como Órgano Instructor de los expedientes de Responsabilidad Patrimonial.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), establece en su artículo 68 que *“1. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21. 2. Siempre que no se trate de procedimientos selectivos o de concurrencia competitiva, este plazo podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días, a petición del interesado o a iniciativa del órgano, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales. 3. En los procedimientos iniciados a solicitud de los interesados, el órgano competente podrá recabar del solicitante la modificación o mejora voluntarias de los términos de aquélla. De ello se levantará acta sucinta, que se incorporará al procedimiento. 4. Si alguno de los sujetos a los que hace referencia el artículo 14.2 y 14.3 presenta su solicitud presencialmente, las Administraciones Públicas requerirán al interesado para que la subsane a través de su presentación electrónica. A estos efectos, se considerará como fecha de presentación de la solicitud aquella en la que haya sido realizada la subsanación.”*

**SEGUNDO.-** El artículo 66.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que *“Cuando la Administración en un procedimiento concreto establezca expresamente modelos específicos de presentación de solicitudes, éstos serán de uso obligatorio por los interesados”*.

El Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de agosto de 2021, en su punto décimo sexto, respecto de los procedimientos de responsabilidad patrimonial, estableció expresamente el modelo específico de presentación de solicitudes de reclamación de responsabilidad patrimonial, y como se indicó a la reclamante, está disponible tanto en el Servicio de Atención Ciudadana (Registro General), como en la web municipal (descargable y rellenable), facilitando su presentación física, al igual que la presentación telemática a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre

**TERCERO.-** Conforme al artículo 82.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.

**CUARTO.-** Que conforme al artículo 88.7 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando la competencia para instruir y resolver no recaiga en un mismo órgano, será necesario que el Órgano Instructor eleve al Órgano competente, una Propuesta de Resolución.

**QUINTO.-** Que conforme al artículo 92 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el ámbito local, los procedimientos de







**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

excesivamente el carril de circulación, con la máxima precaución y a una velocidad mínima, al rozar con la rueda en la que se han producido daños materiales ligeramente el alcantarillado que se encuentra con el filo metálico peligrosamente afilado y en punta cortante, al no estar recubierto o protegido por el cemento/hormigón en sus bordes al encontrarse en un estado de desgaste/deteriorado, le ha producido daños, por lo que solicita indemnización.

**SEGUNDO.-** Acompaña a su solicitud:

1. Declaración jurada de que no ha sido indemnizada ni lo será por entidad pública o privada por los daños materiales producidos en el siniestro del que trae causa la reclamación ni tampoco existe ningún procedimiento judicial en curso por los mismos hechos.
2. Permiso de circulación del vehículo Peugeot M/C/YHZJ-C2U000 con matrícula 5163LDJ, acreditativo de titularidad del vehículo.
3. Certificado de cuenta bancaria a nombre del reclamante.
4. Cinco fotografías.
5. Factura expedida por NEUMÁTICOS LAS DELICIAS MÁLAGA, S.L. con CIF B56732332, con nº2404056 de fecha de 3/9/2024 expedido al reclamante, por importe de 140,00 euros (115,70 €+21% IVA) con objeto de una rueda del vehículo 5163LDJ.
6. Factura expedida por LLANTACARS, S.L. con CIF B92074780, con nº257127 de fecha de 18/9/2024 expedido al reclamante, por importe de 140,97 euros (116,50 €+21% IVA) con objeto de una llanta del vehículo 5163LDJ.
7. Documento nacional de identidad del reclamante.

**TERCERO.-** Propone las siguientes pruebas: La documental aportada.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el art. 79 de de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se solicitó informe a la Jefatura de Policía Local de Alhaurín de la Torre el 8 de noviembre de 2024, para que se pronunciase sobre los hechos. Dicho informe se emitió en fecha de 12 de noviembre de 2024 por el responsable de la Jefatura de Policía Local, con el resultado que obra en las actuaciones, y en el que consiste en que consultado el programa informático Eurocop donde se registran las llamadas entrantes y las distintas hojas de servicio de los Agentes, no se observa ninguna incidencia ni ninguna llamada telefónica registrada relacionada con el vehículo referido.

**QUINTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el art. 79 y 81 de de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se solicitó informe al Servicio de Aguas de Alhaurín de la Torre el 8 de noviembre de 2024, para que se pronunciase sobre los hechos. Dicho informe se emitió en fecha de 12 de noviembre de 2024 por el Responsable del Servicio de Aguas, con el resultado que obra en las actuaciones, que en síntesis consiste en que se informa que consultada nuestra base de datos, no tenemos constancia de ninguna incidencia en la calle Benito Pérez Galdós, ni en las fechas indicadas en la providencia de traslado, ni relacionada con la peligrosidad del alcantarillado al que se hace referencia en la solicitud, y tampoco tenemos constancia de los hechos descritos por lo que no podemos comprobar la veracidad de los mismos ni su relación directa con la actuación de este Servicio en el ámbito de nuestras competencias.

**SEXTO.-** En fecha de 12 de noviembre de 2024 se solicitó informe de valoración a la compañía aseguradora del Ayuntamiento dándole traslado de la documentación, la cual en misma fecha, comunica que En relación a la reclamación patrimonial que hemos recibido y sin entrar en el fondo del asunto ni determinar









**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

Pues bien, de las manifestaciones del reclamante, fue su propia maniobra, y la falta de diligencia que todo conductor ha de observar, la que debería haber permitido a/a la reclamante eludir el desperfecto reclamado.

En cuanto al nexo causal entre el “funcionamiento del servicio” y el daño alegado, ha de acreditarse por la parte reclamante (arts. 217.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 67.2 de la Ley 39/2015), siendo carga de la Administración la prueba de los hechos obstativos a su existencia (art. 217.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)

Debe recordarse que la carga de la prueba pesa sobre la parte reclamante, de acuerdo con los viejos aforismos *necessitas probandi incumbit ei qui agit* y *onus probandi incumbit actori*, y con el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y por tanto hay que considerar que no se ha acreditado que los daños se produjeran por las causas que se alegan. Al margen de las manifestaciones contenidas en la reclamación, no existe elemento probatorio alguno que permita tener por ciertas sus alegaciones, en cuanto a la realidad del percance o a las circunstancias en que se produjo. Ha de tenerse en cuenta que el reportaje fotográfico que presenta no constituye prueba suficiente para acreditar que el suceso se produjo debido a las circunstancias que alega. Y todo ello contradecido por los informes de los Servicios Municipales y Policía Local donde hacen constar la inexistencia de avisos y/o constancia de los daños que manifiesta el reclamante.

El reconocimiento de la responsabilidad patrimonial precisa en primer lugar de la existencia de un daño material, individualizado y evaluable económicamente. En este supuesto, el daño alegado consiste en daños sufridos por uno de sus neumáticos al topar con un el bordillo existente en el que se encuentra el desagüe de pluviales, cuando realizaba una maniobra de aproximación marcha atrás con su vehículo.

El artículo 92 del Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, establece que la parada y el estacionamiento se realizarán situando el vehículo paralelamente al borde de la calzada, de igual forma el artículo 30 de la misma norma estipula que los conductores ha de circular por la calzada y no por el arcén, y por tanto con menos pueden invadir la acera que está destinada al tránsito peatonal.

De la normativa reguladora se desprende que en su realización no se debe remontar el bordillo de la acera, elemento delimitador de la calzada y la zona destinada al tránsito peatonal. En este caso el elemento cuya defecto dice el reclamante que causó el pinchazo de la rueda del vehículo no se situaba en la calzada. Por tanto, el daño causado por el mismo no es antijurídico, ya que si el vehículo se hubiera mantenido paralelo al bordillo de la acera, no habría sufrido ningún daño.

Por tanto la invasión del bordillo de la acera es la única explicación plausible del daño, ya que el elemento no se encontraba en la calzada, sino en dicho espacio delimitador de la acera. Si el deterioro se hubiese encontrado en el pavimento de la calzada, esto es, en la zona por la que el vehículo podía maniobrar, el nexo de causalidad entre un daño antijurídico y el funcionamiento del servicio sería claro. Pero no siendo este el caso, debe concluirse que el demandante se encuentra en la posición de quien sufre un daño y tiene el deber jurídico de soportarlo, por no derivarse de un peligro imprevisible o inevitable generado por el funcionamiento del servicio público, sino de la circunstancia de haberse aproximado en demasía al bordillo de la acera e invadirlo.

En definitiva, habrá que concluir la inexistencia de nexo causal entre el funcionamiento del servicio público y los daños soportados, debiendo apreciarse que el daño es atribuible primordialmente a la forma de ejecución de la maniobra por parte del/ de la conductor/a del vehículo, y no al estado del bordillo, que no debería afectar a los vehículos, por su obligación reglamentaria de no remontarlo ni en la circulación ni en la



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCAIDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

maniobra de estacionamiento, conforme al Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre.

Por consiguiente, valoradas las circunstancias concurrentes en el caso examinado, este Órgano considera que no habiendo sido, acreditada la realidad de los daños invocados por la reclamante, ni relación de causalidad alguna, y siendo responsabilidad del reclamante por su maniobra, procede desestimar la reclamación de responsabilidad patrimonial.

**SEXTO.- Indemnización.-** Respecto al quantum indemnizatorio, no se genera responsabilidad patrimonial alguna, por lo que deviene intrascendente el análisis de los demás requisitos o presupuestos que configuran el nacimiento de aquella responsabilidad patrimonial.

**SÉPTIMO.-** Que conforme al artículo 88.7 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando la competencia para instruir y resolver no recaiga en un mismo órgano, será necesario que el Órgano Instructor eleve al Órgano competente, una Propuesta de Resolución

**OCTAVO.-** Que conforme al artículo 92 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el ámbito local, los procedimientos de responsabilidad patrimonial se resolverán por los órganos correspondientes de las Entidades que integran la Administración Local.

En su virtud, y de conformidad con las atribuciones que se confieren a la Concejala Delegada de Responsabilidad Patrimonial por el Decreto de Alcaldía nº8203 de 30 de diciembre de 2021, este Órgano Instructor eleva a aquella la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO:** Desestimar la solicitud de responsabilidad patrimonial al considerar que no existe relación de causalidad entre los daños sufridos por D./Dña. SERGIO SERRANO FUENTES con NIF \*\*\*3375\*\*, y el funcionamiento de los Servicios Públicos de Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, al no haber quedado acreditada la realidad de los daños invocados por el reclamante, y siendo exclusivamente responsabilidad del reclamante por la maniobra realizada.

**SEGUNDO:** Notificar el presente acuerdo al/la interesado/a.

Este es mi criterio, sin perjuicio de someterlo a cualquier otro mejor fundado en derecho, no obstante, la Concejala Delegada de Responsabilidad Patrimonial resolverá lo que estime pertinente.

Alhaurín de la Torre en la fecha de la firma electrónica. EJ. ÓRGANO INSTRUCTOR. Fdo.: Fco Javier Ruiz Val.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.”

**PUNTO Nº 31.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DE APERTURAS SOBRE EL EXPTE: DRCA-00019, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE, DEL LOCAL DE HOSTELERIA CON COCINA Y SIN MÚSICA, TITULAR GÁLVEZ Y MORENO 2024 SL. SITA**



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

AVD. REYES CATÓLICOS, 60 LOCALES 2.4 y 2.5 Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**“PROPUESTA QUE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL FORMULA LA CONCEJAL DEL ÁREA DE APERTURAS RELATIVA A LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL QUE MOTIVA EL EXPEDIENTE 2024\_DRCA-00019**

PROCEDIMIENTO: 1107 DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACTIVIDADES CALIFICADAS  
EXPEDIENTE: 2024\_DRCA-00019

- Promotor: GÁLVEZ Y MORENO 2024, S.L. - CIF: B19343995
- Actuación:
  - Proyecto de adecuación e instalación de local destinado a hostelería con cocina y sin música
  - Categoría 66 del Anexo I GTC
- Ubicación:
  - Avda. Reyes Católicos Nº60, LOCALES 2.4 y 2.5 de Alhaurín de la Torre
  - Ref. Cat. 9884502UF5598S6004GM y 9884502UF5598S6005HQ

ASUNTO: Propuesta de calificación ambiental

Visto el expediente que se tramita para la calificación ambiental de la actuación consistente en un proyecto de adecuación e instalación de local destinado a hostelería con cocina y sin música, en Avda. Reyes Católicos Nº60, LOCALES 2.4 y 2.5 de Alhaurín de la Torre. (Ref. Cat. 9884502UF5598S6004GM y 9884502UF5598S6005HQ).

Visto el informe ambiental favorable firmado el 03/02/2025 con CSV 07E900260FD200R7R1Y6R8X1N1 (URL Comprobación: <https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>), en el que constan los siguientes condicionantes:

1. No realizar ningún tipo de obra y/o instalación, o implantación relacionadas con la actuación hasta en tanto se no obtenga licencia urbanística para ello.

2. No iniciar o poner en marcha la actuación hasta que se obtenga la habilitación legal para ello y que, para cuando ello ocurra, observar en todo momento durante su desarrollo lo siguiente:

a) Ejercer y controlar la actuación constantemente conforme a la normativa vigente en cada momento respecto a los horarios funcionamiento, a los ruidos y vibraciones, a las transmisiones térmicas, a las emisiones a la atmósfera, a los residuos, a los vertidos líquidos, a las medidas higiénico-sanitarias y a todas aquellas incidencias que pudieran provocar daños o perjuicios al medioambiente y/o a las personas, seres vivos o a los bienes

b) Realizar los mantenimientos determinados por los servicios técnicos oficiales para cada instalación, maquinaria, herramienta, etc.

c) Realizar y estar al día en todas en aquellas verificaciones técnicas legalmente establecidas a realizar por los organismos de control autorizados u otros.

d) Adaptar las instalaciones y/o el establecimientos conforme a cualquier disposición vigente en cada momento sin que ello implique modificaciones sustanciales.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-20007-5  
C.I.F.: P-2900700-9

PLAZA ALCAIDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

e) Disponer en todo momento de cuantas autorizaciones, permisos, informes, etc. preceptivos de cualquier índole sean necesarios para el desarrollo de la actuación

Visto el informe propuesta de calificación ambiental firmado el 05/02/2025 con CSV 07E900261DCF00M7P7H2Q3K7U5 (URI. Comprobación: <https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>).

Considerando en relación a la puesta en marcha de la actividad, conforme al artículo 19 del Decreto 297/1995, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental que con la resolución favorable se entenderá autorizada la actuación que motiva el expediente.

1. En caso de que la actividad fuese ampliada, modificada o reformada, o trasladada a otra ubicación, estará obligado el interesado a tramitar nuevo expediente de Calificación Ambiental.

2. Una vez ejecutada la actuación calificada y con anterioridad a la puesta en marcha de la actividad que la motiva, el titular remitirá al Ayuntamiento una certificación final de Instalaciones del establecimiento suscrita por el director técnico del proyecto en la que se acredite el cumplimiento de las medidas y condiciones ambientales impuestas en la resolución de Calificación Ambiental y se detallen las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto, indicando expresamente que se ha dado cumplimiento a todas las medidas y condiciones ambientales impuestas.

En virtud del decreto número 2024\_03491 de 02/07/2024 de delegación de competencias, se eleva a la Junta de Gobierno Local, solo a efectos ambientales y sin perjuicio de las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que sean exigibles con arreglo a la normativa de aplicación vigente, la adopción de los siguientes ACUERDOS:

**PRIMERO.-** Otorgar a la actuación recogida en el expediente 2024\_DRCA-00019 Calificación Ambiental Favorable, de acuerdo con la documentación técnica presentada y con las condiciones expresadas en el informe técnico municipal de fecha 03/02/2025, con CVE: 07E900260FD200R7R1Y6R8X1N1.

**SEGUNDO.-** Trasladar la resolución a:

- A la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente a los efectos previstos en el artículo 17 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.
- Al Departamento municipal de Medio Ambiente a los efectos previstos en el artículo 18 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre
- Al Departamento municipal de Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 8 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, si proceden.

En Alhaurín de la Torre a la fecha de la firma digital. La Concejala Delegada de Aperturas  
Efo: María del Mar Martínez González "

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

14-febrero-2025





**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO VERA GONZALEZ S/N  
C.P. 29133  
TELF. 952 41 71 50/51  
informacion@alhaurindelatorre.es

**PUNTO Nº 32.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DE RRHH, RELATIVA A LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO REINTEGRABLE: D.C.I.G.M** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**"PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Solicitud de préstamo del emplead D. C.I.G.M con DNI 5\*\*879\*\*

Solicita el precitado empleado préstamo de 2.000,00 € a devolver en 14 mensualidades

Informe:

1) La solicitud de préstamo se contempla en el vigente Acuerdo Colectivo suscrito por el Excmo. Ayto. y personal estatutario al servicio del Ayuntamiento, CAPITULO V, que dice textualmente "El Ayuntamiento dotará un fondo anual de 120.000 Euros, común a toda la plantilla, al objeto de atender solicitudes de préstamos que puedan realizarse por los trabajadores/as incluidos en el ámbito de aplicación del presente Convenio/Acuerdo. El importe de los préstamos, podrá ser de una mensualidad o dos mensualidades líquidas, con un máximo de 2000 euros, el cual deberá reintegrarse en diez mensualidades cuando se trate de una paga o en catorce si su importe excede de una mensualidad. Estos anticipos no devengarán interés alguno, pero deberán reintegrarse en las mensualidades establecidas y por cantidades iguales cada mes. Estas cantidades podrán reintegrarse en menor tiempo o liquidarlo en su totalidad cuando lo estimen conveniente, dentro del plazo convenido. La concesión de préstamo será individualizada previa petición cursada al efecto por el interesado/a. La comisión de vigilancia velará porque la concesión de préstamos se realice de forma equitativa entre los posibles solicitantes."

2) Actualmente hay concedidos otros préstamos con cargo a la bolsa del presente año de 2.025.

Por todo ello

Se solicita a la Junta de Gobierno Local, la inclusión en el orden del día, estudio de la solicitud y aprobación del derecho solicitado.

Alhaurín de la Torre, a fecha de firma electrónica. Concejala de RR.HH. Fdo.:Mª Pilar Conde Maldonado."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO Nº 33.-ASUNTOS URGENTES: PROPUESTA DEL CONCEJAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA SOBRE EL EXPEDIENTE 2025 CEA-00003 RELATIVA A LA CESIÓN PUNTUAL DEL CENTRO CÍVICO "LA TORRE" A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "CAMPANARIO DE RETAMAR".** Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

El Sr. Concejel-Delegado de Participación Ciudadana, D. Andrés García García, manifestó que se presentaba propuesta relativa a la cesión puntual de uso del Centro Cívico "La Torre", cuya justificación de su



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N  
C.P. 29130  
TELF. 952 41 71 60/61  
informacion@alhaurindelatorro.es

urgencia, que consta en el expediente, es del siguiente tenor literal:

**PROPUESTA MOTIVACIÓN DE LA URGENCIA**

Por el señor Concejal Delegado de Participación Ciudadana se presenta para su aprobación a la Junta de Gobierno Local, propuesta relativa a la cesión puntual de uso del Centro Cívico, expediente 2025 CEA-00003

Estando próxima la fecha para la actividad puntual solicitada y habida cuenta que la entidad solicitante ha experimentado problemas técnicos en la sede electrónica del Ayuntamiento, desde esta Concejalía se estima conveniente agilizar en lo posible el trámite.

Por todo lo anterior, se acredita la urgencia atendiendo a los principios administrativos de celeridad y economía procesal, y dada que los documentos necesarios para tal fin han sido emitidos con posterioridad a la convocatoria de la sesión, de conformidad con lo previsto en el artículo 82.3 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, ratifique su inclusión en el orden del día de la sesión ordinaria de 1 de septiembre de 2023.

Es por ello que propongo que Junta de Gobierno Local tome en consideración la propuesta de urgencia referida.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital, Concejal de Turismo, Fiestas, Participación Ciudadana y Actividades El Portón, Fdo.: Andrés García García .”

**“PROPESTA**

Que presenta Andrés García García, Concejal-Delegado de Participación Ciudadana, relativa a la cesión puntual de uso del Centro Cívico “La Torre”, a la entidad entidad “Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar”, con CIF H92933886, expediente 2025 CEA-00003, sobre la base de los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En fecha 10 de febrero de 2025, con número de registro 202500002546, por la entidad “Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar”, con CIF H92933886, se presentó solicitud de cesión puntual de espacio del “Centro Cívico La Torre”.

**SEGUNDO.-** Consta en el expediente informe del Órgano Instructor de Participación Ciudadana, tras comprobación y verificación de la documentación aportada y la disponibilidad del espacio, con código de verificación segura CSV: 07E90026333600Y4L2N5A806V7

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Legislación aplicable:

- Artículo 172 de Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-6  
C.I.F.: P-2900700-0

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.
- Reglamento de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

**SEGUNDO.- Competencia:**

Decreto de delegación conferida en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023 y posterior rectificación en Decreto de Alcaldía número 4069 de 17 de julio de 2023.

Se transcribe informe, con código de verificación segura CSV: 07E90026333600Y4T.2N5A806V7 del Órgano Instructor de Participación Ciudadana:

**2025 CEA-00003**

*En cumplimiento de la solicitud formulada por la entidad "Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar", con CIF H92933886, de uso puntual de la dependencia municipal "Centro Cívico La Torre", se emite su formalización el siguiente:*

**INFORME RELATIVO A EXPTE. 2025 CEA-00003**

**"CESIÓN PUNTAL DE USO DEL CENTRO CÍVICO A LA ENTIDAD "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CAMPANARIO DE RETAMAR"**

*Cabe poner de manifiesto la insuficiencia de medios personales en el Área de Participación Ciudadana para poder desempeñar las funciones asignadas, especialmente tras mayo de 2023 en que el departamento pasó a tener una sola persona asignada. Esta circunstancia puede conllevar retrasos, errores, o tener que informar sin el estudio suficiente en algunos expedientes*

*Con relación a la solicitud de la entidad "Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar", con CIF H92933886, de uso puntual de la dependencia municipal "Centro Cívico La Torre", tras recepción la documentación que consta en este expediente 2025 CEA-00003, Ernestina García Ortega, en calidad de Órgano Instructor de Participación Ciudadana, tengo a bien informar:*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** *En Junta de Gobierno Local, celebrada en fecha 04 de marzo de 2002, se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:*

**"PUNTO Nº 21.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, PARA LA ACTUALIZACIÓN DE DEPENDENCIAS DEL ANEXO I DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INCLUSIÓN DE FORMULARIO NORMALIZADO DE SOLICITUD"**

*En virtud de tal acuerdo, se modificó la relación de dependencias municipales susceptibles de cesión en los términos contemplados en el Reglamento de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, del artículo 3 del Anexo I de dicho Reglamento, de la siguiente forma:*

- Salón de actos del Centro de la Mujer C/ Caldera s/n 29130 Alhaurín de la Torre, Málaga
- Casa de la Juventud Plaza de la Juventud s/n 29130 Alhaurín de la Torre, Málaga
- Salón comedor Jubaleuca C/ Caldera s/n 29130 Alhaurín de la Torre, Málaga
- Centro Cívico "La Torre" Avenida San Sebastián s/n Alhaurín de la Torre, Málaga



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-8

**SEGUNDO.-** En fecha 10 de febrero de 2025, con número de registro 202500002546, por la entidad "Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar", con CIF II92933886, se presentó solicitud de cesión puntual de espacio del "Centro Cívico La Torre".

**TERCERO.-** Este Órgano Instructor de Participación Ciudadana ha comprobado y verificado favorablemente la documentación aportada y la disponibilidad del espacio, conforme a los términos establecidos en el Reglamento de Participación Ciudadana.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Legislación aplicable:

- Artículo 172 de Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.
- Reglamento de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

**SEGUNDO.-** Competencia:

Decreto de delegación conferida en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023 y posterior rectificación en Decreto de Alcaldía número 4069 de 17 de julio de 2023.

Este Ayuntamiento aprobó definitivamente el Reglamento de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, en sesión plenaria ordinaria celebrada el 14 de julio de 2016, al punto segundo del orden del día, publicado en el boletín oficial de la provincia de Málaga el 22 de agosto de 2016.

En los artículos 5,6,7 y 8 del anexo I, de normas generales de uso y participación ciudadana en los equipamientos municipales determinados, del meritado reglamento se establecían las normas generales de acceso y uso, las asociaciones y/o entidades usuarios/as y sus derechos y obligaciones, así como la documentación necesaria para su solicitud, regulada en el subsiguiente artículo 9.

En el acuerdo transcrito up supra, adoptado en Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 04 de marzo de 2002, se actualizó el listado de dependencias municipales susceptibles de cesión en los términos contemplados en el Reglamento de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, así como un formulario normalizado de solicitud.

Por todo ello y tras la comprobación de la documentación aportada y verificada la disponibilidad del espacio, este Órgano Gestor estima oportuna y ajustada a los fundamentos transcritos up supra la cesión de uso puntual del Centro Cívico "La Torre" a la entidad "Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar"

De acuerdo con lo anterior se propone, a la Junta de Gobierno Local, la siguiente

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**



**AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F.: P-2900700-B

**PRIMERO.-** Conceder el uso puntual del salón grande del "Centro Cívico La Torre" a la entidad "Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar", con CIF H92933886, para la realización de la actividad descrita en la documentación aportada en los términos contemplados en el Reglamento de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

**SEGUNDO.-** Notificar los presentes acuerdos a la entidad "Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar".

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Órgano Instructor (acuerdo de Decreto Nº 2020 05596 del 30 de octubre de 2020) Fdo: Ernestina García Ortega "

De acuerdo con lo anterior se propone, a la Junta de Gobierno Local, la adopción de los siguientes **ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** Conceder el uso puntual de espacio del "Centro Cívico La Torre" a la entidad "Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar", con CIF H92933886, para la realización de la actividad descrita en la documentación que consta en el expediente 2025 CEA-00003, en los términos contemplados en el Reglamento de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

**SEGUNDO.-** Notificar los presentes acuerdos a la entidad "Comunidad de Propietarios Campanario de Retamar", con CIF H92933886.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal-Delegado de Participación Ciudadana y Dinamización, Socio-cultural en Centros Sociales. Fdo.: Andrés García García."

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023."

**PUNTO Nº 34.-RUEGOS Y PREGUNTAS.** No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las 8:45 horas, de todo lo cual doy fe

Vº Bº  
EL ALCALDE  
Fdo.: VILLANOVA RUEDA JOAQUIN

EL SECRETARIO GENERAL  
Fdo.: MORENO OLMEDO ALFONSO