



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

Nº Entidad 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 MARZO DE 2025

En Alhaurín de la Torre, siendo las 08:35 del día 14 de marzo 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 JOAQUÍN

Concejales:

LÓPEZ MESTANZA MANUEL

PEREA SIERRA ABEL

MOLINA HEREDIA MARÍA DEL CARMEN

PACHECO FERNÁNDEZ MIGUEL

MARTÍNEZ GONZÁLEZ MARÍA DEL MAR

JIMÉNEZ TORRES RODRIGO

Secretaria General:

MORENO OLMEDO ALFONSO

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

ORDEN DEL DÍA

PARTE RESOLUTIVA

PUNTO Nº 1.-APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 07 DE MARZO 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 EXPEDIENTE GU-008/2024 RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE AGUA DE LA URBANIZACIÓN FUENSANGUÍNEA, DE INICIATIVA MUNICIPAL. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

Ref.: GU-008/2024

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:



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

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

Que a la vista del expediente con referencia GU-008/2024 instruido en el departamento de Urbanismo, relativo a la expropiación de las infraestructuras de suministro de agua potable de la Urbanización Fuensanguínea, se pone en conocimiento de la Junta de Gobierno Local lo siguiente:

Que consta en el expediente informe jurídico firmado por el Técnico de Administración General del Departamento de Urbanismo, D. Manuel González Lamothe, fechado el 10 de marzo de 2025, que se transcribe a continuación:

“INFORME JURÍDICO

Expediente: GU-00008/24.

Asunto: Resolución de expediente expropiación de la canalización de agua potable de la Urbanización Fuensanguínea.

Se emite el presente informe, en cumplimiento de lo ordenado por la Providencia del Sr. Alcalde de fecha 2/12/2024, dictada para la incoación de procedimiento para la expropiación forzosa de la canalización de agua potable de la Urbanización Fuensanguínea.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: La Urbanización Fuensanguínea se creó en los años 80, y ya se encuentra consolidada. No se tramitó en su momento el proyecto de compensación, sino que los terrenos de cesión obligatoria fueron transmitidos al Ayuntamiento mediante escrituras notariales. La escritura de cesión de estos terrenos fue formalizada en el año 1996, y en la misma, la sociedad Sanguinea, S.A., promotora de la referida urbanización, cedió al Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre los terrenos de cesión obligatoria que como tal constan en el planeamiento. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a las obras de urbanización, no ha tenido lugar la recepción de las mismas, ni la solicitud por parte de los propietarios de dicha recepción. Los propietarios, en ausencia de los promotores, están costeando el mantenimiento de la urbanización. El Ayuntamiento se hace cargo del consumo eléctrico del alumbrado público, y del mantenimiento del saneamiento.

La Comunidad de Propietarios Fuensanguínea ha contado desde hace muchos años con un pozo para el suministro de agua potable, pero el agua del mismo se ha agotado. Como consecuencia de ello, el Servicio Municipal de Aguas abastece de agua a la Urbanización Fuensanguínea mediante un suministro de agua en alta.

La Urbanización Fuensanguínea sigue experimentando problemas significativos con su sistema de distribución de agua debido al mal estado de las tuberías existentes. Esta situación ha llevado a pérdidas de agua considerables, causando un impacto económico negativo para los comuneros y agravando la escasez de agua en Alhaurín de la Torre.

Ante esta situación, y teniendo en cuenta la situación de sequía que afecta al municipio, se considera urgente llevar a cabo las obras de reparación o sustitución de la canalización de agua potable de la Urbanización, para lo cual, y ante la inactividad de la Comunidad de Propietarios, es precisa la expropiación de la infraestructura por razones de interés público o general.

Segundo: Consta en el expediente la siguiente documentación:

- Representación gráfica del ámbito territorial, con coordenadas georreferenciadas.*
- Información catastral de los bienes que se expropián.*



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

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

- Informe de valoración de las infraestructuras de suministro de agua potable, y plano de localización de los bienes a expropiar.

- Informe de valoración de la parcela en la que se sitúa el pozo.

- Relación de propietarios.

Tercero: Los bienes a expropiar son los siguientes:

1.- Redes de abastecimiento de agua potable de la Urbanización Fuensanguínea.

2.- Parcela catastral 0779117UF6507N0001BY, y pozo de abastecimiento situado en la misma.

La parcela, situada en Calle Cartagenera n.º 5, tiene una superficie de 174 m². Linda a su frente, con Calle Cartagenera; por la derecha y fondo, con Calle Cartagenera n.º 153; por la izquierda y fondo, con Calle Cartagenera n.º 154.

Está clasificada como suelo urbano, con la calificación de residencial, a la que es de aplicación la ordenanza N-6.4.

La caseta en la que se sitúa el pozo tiene una superficie de 16 m².

No consta inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Málaga.

3.- Depósito de abastecimiento situado en Calle Granainas s/n, en la parcela catastral 0676201UF6507N0001GY, en Sistema Local de Áreas Libres.

El depósito tiene una superficie construida de 250 m², y linda en todos sus lados con Sistema Local de Áreas Libres.

Cuarto: Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el día 5/12/2024, tuvo lugar la incoación del expediente de expropiación forzosa por razón de urbanismo, mediante procedimiento de tasación conjunta de las infraestructuras de suministro de agua potable de la Urbanización Fuensanguínea.

En el referido también se acordó:

- Exponer el expediente al público por el plazo de un mes, mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación de la sede electrónica, portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.

- Notificar individualmente la tasación a los vecinos de la Urbanización Fuensanguínea, mediante traslado literal del acuerdo y de los informes de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

Quinto: El acuerdo de incoación fue publicado en el diario La Opinión de Málaga, de 14/12/2024; en el Diario Sur, de 14/12/2024; en la revista digital Lugar de Encuentro; en el BOP de Málaga, de 23/12/2024; en el BOE de 27/01/2025, y en el tablón de anuncios digital del Ayuntamiento, desde el día 10/12/2024 hasta el día 10/01/2025.



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

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

El referido acuerdo, en el que se incluye la tasación de los bienes a expropiar, fue notificado individualmente a los vecinos de la Urbanización Fuensanguínea, propietarios de los mismos. En el supuesto de los vecinos a los que no se le pudo entregar individualmente la notificación, en aplicación del artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la misma se practicó mediante anuncios publicados en los BOE de fecha 5/02/2025 y 6/02/2025.

Frente al acuerdo de incoación del expediente de expropiación no han sido presentadas alegaciones, según se hace constar en certificados emitidos por el Secretario General, con fecha 24/01/2025 (CVE: 07E90025F3B400R7O8J3Z3T2D0), y con fecha 6/06/2025 (CVE:07E9002689CC00P1E5Z8D1W4C2).

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- Los artículos 194 y 195 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, preceptúan:

Artículo 194:

“La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del plan de que se trate.”

Artículo 195.

“El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en este Reglamento, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.”

II.- Los artículos 119 y siguientes de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y los artículos 263 y siguientes 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, regulan las expropiaciones forzosas por razón de urbanismo.

El artículo 119 de la Ley 7/2021, contiene los supuestos en los que podrá operar la expropiación forzosa por razón de urbanismo, y el supuesto que nos ocupa se encuadra en el primero y en el tercero de la letra e) del apartado 1 de dicho artículo: Inobservancia de los plazos fijados para el inicio de la tramitación o aprobación del instrumento de ordenación urbanística o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida, e inobservancia de los deberes exigibles de conservación.

Se pretende la expropiación de las infraestructuras para el abastecimiento de agua por razones de interés público o general, que reside en el hecho notorio del mal estado de las redes de canalización, lo que origina pérdidas o filtraciones de agua, con afectación del sistema y reserva hídricas del municipio. Para evitar esa pérdida de agua urge su reparación inmediata.



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

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

De conformidad con el art. 119.3 de la Ley 7/2021, la aplicación de alguno de los supuestos del apartado 1 de dicho artículo, determina la declaración de la utilidad pública en los términos previstos en la legislación básica estatal.

III.- El expediente de expropiación contiene los documentos exigidos en el artículo 266.1 del Decreto 550/22:

a) Determinación del ámbito territorial, con representación gráfica mediante un sistema de coordenadas georreferenciadas y con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación y descripción de los bienes conforme a lo establecido en el artículo 265.

c) Relación de titulares de bienes y derechos en el ámbito de la expropiación. Conforme a lo establecido en el artículo 43.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

d) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo conforme a la legislación de valoraciones del suelo.

e) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.

IV.- No se ha solicitado al Registro de la Propiedad certificación acreditativa del dominio y cargas de las fincas objeto de expropiación, lo que prevé el artículo 22 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 que los bienes a expropiar no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.

V.- En relación con el procedimiento a seguir, el artículo 20 de la Ley 7/2021, establece:

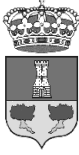
“En todas las expropiaciones derivadas de esta Ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o la expropiación de forma individualizada, ordinaria o urgente, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación en materia de expropiación forzosa con las particularidades establecidas en los artículos 121 a 126.”

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 265 del Decreto 550/2022.

De los dos procedimientos (de tasación individual o de tasación conjunta), y considerando que se trata de expropiar unas infraestructuras que pertenecen a la Comunidad de Propietarios, y por consiguiente, en pro indiviso a todos los propietarios de la Urbanización Fuensanguínea, se considera más adecuado seguir el de tasación conjunta, que se configura como un cauce especial por razón de la materia urbanística. Este procedimiento es especialmente relevante cuando se trata de la expropiación de una sola finca o parte de una finca, debido a su flexibilidad. Además, la tasación conjunta se distingue por la posibilidad de fijar el justiprecio de manera única para todos los bienes a expropiar, lo que no se contempla en la tasación individual, en el que habría que iniciar un expediente individual para cada propietario de los bienes expropiables.

El procedimiento de tasación conjunta se contiene en el artículo 266 del Decreto 550/2022:

Artículo 266. Procedimiento de la tasación conjunta.



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

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

“1. El expediente de expropiación contendrá los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito territorial, con representación gráfica mediante un sistema de coordenadas georreferenciadas y con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación y descripción de los bienes conforme a lo establecido en el artículo 265.

c) Relación de titulares de bienes y derechos en el ámbito de la expropiación. Conforme a lo establecido en el artículo 43.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

d) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo conforme a la legislación de valoraciones del suelo.

e) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.

Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones. A estos efectos se considerarán las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, así como las ocupaciones temporales.

A efectos de valoración se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. El expediente de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Administración actuante y del municipio, en caso de ser distinta. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación de la sede electrónica, portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando la Administración expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados. De efectuar éstos alegaciones, se dará traslado de estas al municipio afectado para que emita informe al respecto en el plazo de veinte días.

6. Informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

7. En caso de disconformidad la Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones de Andalucía a efectos de fijar el justiprecio que se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de aplicación.



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

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

8. Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, sin perjuicio de los recursos que legalmente procedieran.

9. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en plazo máximo de seis meses desde la iniciación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

10. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación, la Administración podrá proceder a la ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie.”

VI.- Respecto a la valoración de los bienes a expropiar, según se hace constar en el informe del Servicio de Aguas del Ayuntamiento, firmado con CSV:07E80025444200T3E7X3F5Z7X1, y en el informe de la Oficina Técnica Municipal de 3/12/2024 (CVE: 07E80025464000J5H0J3Y4S6K3), es de cero euros (0 €).

VII.- En cuanto a la competencia, al tratarse de una expropiación urbanística y, por ende, un instrumento de gestión urbanística, en atención al artículo 21.1.j de la Ley 7/1985 que atribuye al Alcalde la competencia para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística, corresponde la competencia para la resolución aprobatoria del expediente de expropiación al Alcalde, 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.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Por lo expuesto se propone:

1º.- La resolución aprobatoria del expediente de expropiación forzosa por razón de urbanismo, mediante procedimiento de tasación conjunta de las infraestructuras de suministro de agua potable de la Urbanización Fuensanguínea, que comprenden los bienes que se describen en el antecedente tercero.

2º.- Notificar la resolución aprobatoria del expediente a los interesados, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

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

Así pues, a la vista de todo lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:

1º.- La resolución aprobatoria del expediente de expropiación forzosa por razón de urbanismo, mediante procedimiento de tasación conjunta de las infraestructuras de suministro de agua potable de la Urbanización Fuensanguínea, que comprenden los bienes que se describen en el antecedente tercero.

2º.- Notificar la resolución aprobatoria del expediente a los interesados, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

Desde esta Alcaldía se dicta la presente propuesta de resolución para que por la Junta de Gobierno Local, si así se considera, sea aprobada la misma.



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

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

Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada en la firma digital. 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 DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00003/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, SITA EN LA [REDACTED] A NOMBRE DE DÑA.MARÍA ELENA FERNÁNDEZ SALCEDO.Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00003/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 11 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00003/2025
SITUACIÓN: C/ [REDACTED] Pueblo Cortijo (Ref. Cat. [REDACTED])
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 9/01/2025, del que resulta que:

1º.- El 07/11/2024 con n.º de registro de entrada 21.663 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras de ampliación en la vivienda sita en C/ [REDACTED].

2º.- El 10/12/2024 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se permite el acceso al interior de la vivienda, donde se ha podido comprobar que las obras consisten en la reparación/modificación del vallado de parcela y la ampliación de la vivienda en planta primera, con una superficie construida aproximada de 3,50 m².

Constan en el informe tomadas durante la visita de inspección el día 10/12/2024.

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con los hechos:

N-00720/2024. Declaración responsable para reforma de terraza de entrada, incluyendo solería y cerramiento de parcela. El expediente se encuentra pendiente de presentación de documentación.

No existe ningún expediente relacionado con las obras de ampliación de la vivienda, por lo que las mismas se han llevando 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

Considerando que dichos actos constituyen 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.**

4º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales y titulares del expediente anteriormente mencionado, son:

DÑA. MARÍA ELENA FERNÁNDEZ SALCEDO con DNI *8802**
D. MANUEL PEDRAZA VÁZQUEZ, con DNI ***2247****

5º.- La parcela donde se han llevando a cabo las obras se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-5 en su grado 2, regulada por el art. 195 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Para analizar las actuaciones de ampliación de la vivienda conforme a la normativa urbanística de aplicación, se ha consultado la documentación existente en este Departamento: Proyecto Básico de 107 viviendas unifamiliares adosadas de Protección Oficial sito en Parc. 500 de la Urbanización Cortijos del Sol. La parcela donde se sitúa la vivienda, según datos catastrales, cuenta con una superficie de 134 m², con uso principal residencial, existiendo sobre la misma una vivienda con una superficie construida total de 142 m², datando su construcción de 1984.

En la justificación urbanística del Proyecto aparece una superficie construida computable total de 10.286,38 m². Dado que la edificabilidad máxima permitida en este caso es de 0,83 m²/m²s (2,50 m³/m²) y la parcela tiene una superficie de 26.267,50 m², la superficie construida máxima sería de 21.802,02 m².

En base a esto, la ampliación de la vivienda, al disponer ésta de margen para aumentar la edificabilidad, podría ser **LEGALIZABLE**.

Por otro lado, respecto a la reforma del vallado de parcela, al ser actuaciones sometidas a declaración responsable, existiendo además expediente urbanístico pendiente de presentación de la documentación requerida, las mismas son **LEGALIZABLES**.

6º.- 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. Medianeras y adosadas", dentro del epígrafe "Edificios de viviendas", establecido en 1.040 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la obra ejecutada.

Con respecto al vallado de parcela, se han tomado las partidas correspondientes al mismo del presupuesto aportado al expediente de declaración responsable N-00720/2024, sumando estas un total de 5.025 €.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² :	1.040 €/m ²
Superficie de actuación:	3,50 m ²



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

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

Valoración ampliación:	1.040 €/m ² x 3,50 m ² = 3.640 €
Valoración vallado:	5.025 €
Total valoración:	3.640 € + 5.025 € = 8.665 €

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 DÑA. MARÍA ELENA FERNÁNDEZ SALCEDO con DNI ***8802** y D. MANUEL PEDRAZA VÁZQUEZ, con DNI ****2247**, titulares catastrales y registrales del inmueble sito en C/ Los Olivos, n.º 73. Pueblo Cortijo (Ref. Cat. [REDACTED]), 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 b) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistentes en la reparación/modificación del vallado de parcela y la ampliación de la vivienda en planta primera, con una superficie construida aproximada de 3,50 m².

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con los hechos:

N-00720/2024. Declaración responsable para reforma de terraza de entrada, incluyendo solería y cerramiento de parcela. El expediente se encuentra pendiente de presentación de documentación.

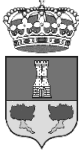
No existe ningún expediente relacionado con las obras de ampliación de la vivienda, por lo que las mismas se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

Tercero: De fecha 17/01/2025, con número de registro 1.012, se solicita licencia urbanística para legalización de ampliación de vivienda unifamiliar adosada, sita en C/ [REDACTED] REF. CAT. [REDACTED], de este término municipal, según Proyecto de legalización visado por el C.O.A.A.T. en fecha 09/01/2025.

Consta informe favorable emitido por la oficina técnica municipal, de fecha 29/01/2025, a la legalización presentada por Dña. María Elena Fernández Salcedo con DNI *8802** para legalización de ampliación de vivienda unifamiliar adosada, sita en C/ Los Olivos, N.º 73 (REF. CAT. [REDACTED]), de este término municipal, según Proyecto de legalización visado por el C.O.A.A.T. en fecha 09/01/2025.**

Cuarto: La parcela donde se han llevado a cabo las obras se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-5 en su grado 2, regulada por el art. 195 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Según consta en el informe de la OTM, para analizar las actuaciones de ampliación de la vivienda conforme a la normativa urbanística de aplicación, se ha consultado la documentación existente en este Departamento: Proyecto Básico de 107 viviendas unifamiliares adosadas de Protección Oficial sito en Parc. 500 de la Urbanización Cortijos del Sol. La parcela donde se sitúa la vivienda, según datos catastrales, cuenta con una superficie de 134 m², con uso principal residencial, existiendo sobre la misma una vivienda con una superficie construida total de 142 m², datando su construcción de 1984.



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

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

En la justificación urbanística del Proyecto aparece una superficie construida computable total de 10.286,38 m². Dado que la edificabilidad máxima permitida en este caso es de 0,83 m²/m²s (2,50 m³/m²) y la parcela tiene una superficie de 26.267,50 m², la superficie construida máxima sería de 21.802,02 m².

*En base a esto, la ampliación de la vivienda, al disponer ésta de margen para aumentar la edificabilidad, podría ser **LEGALIZABLE**.*

*Por otro lado, respecto a la reforma del vallado de parcela, al ser actuaciones sometidas a declaración responsable, existiendo además expediente urbanístico pendiente de presentación de la documentación requerida, las mismas son **LEGALIZABLES**.*

Quinto: *Advertir a los denunciados 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.*

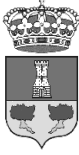
Sexto: *De acuerdo con lo previsto en el artículo 357 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el restablecimiento del orden jurídico perturbado tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada. Dicho 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.*

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, 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 Eimil, 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”.

Séptimo: *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.

Octavo: *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*



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

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

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.

Noveno: 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.

Décimo: Para determinar el importe de la sanción, hay que acudir al artículo 162 de la Ley 7/2021 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, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco de los valores referidos. Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 y ss del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

En el presente caso se considera que **SI** concurren circunstancias modificativas de la responsabilidad, disponiendo el art. 164.2 que cuando se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la sanción se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente extensión legal respectivamente. Por tanto, resulta legitimada la aplicación de facilitación de las labores de inspección por los inculpados, y su consideración como circunstancia atenuante, dicha actuación es más una obligación de facilitar el acceso a los servicios de inspección, y como tal deber, legalmente establecido, no puede considerarse como atenuante sino, en su caso, como infracción específica en caso de incumplimiento. Por lo que ni con mucho el haber facilitado los titulares del inmueble el acceso a las instalaciones a la inspección municipal pudiera serle de aplicación como atenuante para reducir la sanción impuesta.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, ante la literalidad de la norma, se ha de estar obligada a subsumir la conducta del infractor en el juego de circunstancias atenuantes y agravantes, en particular la relacionada con la labor inspectora por estar contemplada a los efectos de proceder a una graduación de la sanción, particularmente el acceso con normalidad y sin retrasos al inmueble objeto de la inspección, como es el caso que nos ocupa.

Además, resulta de aplicación la atenuante de la reparación voluntaria y espontánea del daño causado, apreciada en el dato de que consta solicitud de licencia urbanística para legalización de ampliación de vivienda unifamiliar adosada, sita en C/ Los Olivos, N.º 73 (REF. CAT. [REDACTED]) (antes del inicio del expediente sancionador), e informe favorable emitido por la oficina técnica municipal, de fecha 29/01/2025, a la legalización presentada.

Conforme dispone el artículo 172.2 de la Ley 7/2021, si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda e reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. En base a ello, y a la concurrencia de dos circunstancias atenuantes, se establece la sanción finalmente en 750 €, según los siguientes cálculos:

Sanción de acuerdo con el artículo 162.1b): Desde 3.000 euros hasta 29.999 euros.
Sanción en la mitad inferior: Desde 3.000 euros hasta 16.499 euros.
Sanción en la cuantía mínima de la mitad inferior: ... 3.000 euros.
Sanción reducida en un 75% (Art. 172.2 Ley 7/2021) 750,00 euros.

Décimoprimer: 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:



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

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

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.

Decimosegundo: 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.

Decimotercero: Procede conceder trámite de audiencia a **DÑA. MARÍA ELENA FERNÁNDEZ SALCEDO con DNI ***8802**** y a **D. MANUEL PEDRAZA VÁZQUEZ, con DNI ***2247**** 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.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 expediente sancionador en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.



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

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

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 4.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00046/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL ALMACENAMIENTO DE ATRACCIONES DE FERIA EN SUELO RÚSTICO, SITO EN EL [REDACTED], EL ROMERAL, A NOMBRE DE D.JUAN YAGUE RUEDA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00046/2024

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 11 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00046/2024

SITUACIÓN: [REDACTED] El Romeral. (Ref. Cat. [REDACTED])

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 10/12/2024, del que resulta que:*

1º.- *Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir escrito de denuncia con fecha de entrada 11/11/2024 y n.º de registro 21.898, de la existencia de una parcela donde se encuentran almacenadas instalaciones de feria, vehículos, camiones, etc., el cual cita textualmente:*

“(…) los presuntos propietarios de la parcela rústica colindante con la suya, sita en el [REDACTED] de El Romeral en Alhaurín de la Torre, comenzaron a depositar en dicha parcela numerosos objetos, algunos de gran tamaño, tales como atracciones de feria, vehículos, ruedas de camión o incluso contenedores industriales (...) La actividad comenzó con el almacenamiento en el terreno de un par de atracciones itinerantes de feria, habiéndose convertido en la actualidad en un verdadero almacén al aire libre en el que se pueden encontrar numerosos cacharritos de feria, algunos de gran tamaño, que son lavados y pintados en el propio terreno, así como vehículos sin matrícula, que son allí mismo también desguazados, e incluso ruedas de camiones, entre otros.”

2º.- *El 26/11/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado junto a los agentes con C.P. 3864 y 15420 para comprobar “in situ” los hechos descritos. Desde el exterior se observa que en la parcela existen almacenadas diversas instalaciones de feria, camiones, coches... Se identifica en una parcela cercana a D. Juan Yague Rueda, con DNI ***5077** y n.º de teléfono 627154414, quien facilita las labores de inspección y manifiesta que es el propietario y responsable de dichas instalaciones. Se le informa que el uso que están haciendo no es compatible con el*



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

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

planeamiento y por lo tanto debe cesar. Constan unidas al informe de la OTM, fotografías tomadas durante la inspección.

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.

4º.- La parcela que nos ocupa está 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, 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**, 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).

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al no encontrarse el uso de almacenamiento de instalaciones y/o vehículos dentro de los usos ordinarios del suelo rústico según la Ley 7/2021, ni encontrarse dentro de los usos compatibles según el P.G.O.U. vigente, todo ello conforme a los artículos antes mencionados.

5º.- En función de lo expuesto, **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.**

6º.- El presunto responsable, como propietario de las instalaciones identificado en la visita de inspección, es:

D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI *5077****

7º.- Valoración.

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 5.675 m².

Por tanto, la valoración de la parcela que nos ocupa, sería:

$$5.675 \text{ m}^2 \times 2,96 \text{ €/m}^2 = 16.798 \text{ €}$$

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 frente a **D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI ***5077****, como propietario y responsable de las instalaciones identificado en la visita de inspección 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



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

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

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 realizar el expedientado en Polígono 7 Parcela 222. El Romeral, (Ref. Cat. [REDACTED]), el almacenamiento de diversas instalaciones de feria, camiones, coches..., que al no tratarse de los usos ordinarios del suelo rústico según la Ley 7/2021, ni encontrarse dentro de los usos compatibles según el P.G.O.U. vigente, se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículos 250 del PGOU; por tanto serían **NO LEGALIZABLES**.

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, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva Licencia Urbanística.

Tercero: La parcela que nos ocupa está 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, 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**, 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).

Cuarto: Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al no encontrarse el uso de almacenamiento de instalaciones y/o vehículos dentro de los usos ordinarios del suelo rústico según la Ley 7/2021, ni encontrarse dentro de los usos compatibles según el P.G.O.U. vigente, todo ello conforme a los artículos antes mencionados

Quinto: 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: A la vista del 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 Eimil, 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".



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

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

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).

Séptimo: *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.

Octavo: *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.*

Noveno: *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.*

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 funde, que ha de ser algunas de las previstas en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Décimo: *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 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.



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

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

Decimoprimer: *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 hiciere 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.

Decimosegundo: *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.*

Decimotercero: *Procede conceder trámite de audiencia al interesado 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 conveniente para su defensa y esclarecimiento de los hechos.*

Se le advierte que de no efectuar alegaciones sobre el contenido del acuerdo de inicio del procedimiento en el plazo concedido, este acuerdo podrá ser considerado propuesta de resolución de conformidad con el artículo 64.2 f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre con los efectos previstos en los artículos 82 y 89 de la referida norma.

*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.*



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

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

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 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 Nº 5.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00004/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL MOVIMIENTO DE TIERRAS EN SUELO RÚSTICO SIN LICENCIA, SITO EN EL POLÍGONO 21, PARCELA 16, LA ALQUERÍA A NOMBRE DE JUJUSAMA UNIVERSAL S.L. Y JUAN JESÚS RECIO GARCÍA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00004/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00004/2025

SITUACIÓN: [REDACTED] *La Alquería (Ref. Cat. [REDACTED])*

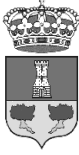
ASUNTO: *Informe jurídico inicio expediente sancionador.*

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 15/01/2025, del que resulta que:*

1º.- *El 16/12/2024 se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de movimientos de tierra en la parcela arriba referenciada.*

2º.- *Tras contactar telefónicamente con el propietario, no se permite el acceso al interior, por lo que se realiza visita de inspección el 14/01/2025. Desde el exterior se ha podido comprobar que la zona norte de la parcela se encuentra abancalada, tal y como se observa en las fotografías tomadas durante la visita, las cuales constan en el informe de la OTM.*



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

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

Para un mejor entendimiento, constan en el precitado informe de la OTM, ortofotos de fechas julio de 2023 y febrero de 2024, donde se puede apreciar claramente el cambio producido en la topografía de la zona norte de la parcela: Ortofoto de fecha julio de 2023 y Ortofoto de fecha febrero de 2024.

De la comparativa entre las ortofotos se observa cómo la zona norte de la parcela ha sido modificada mediante movimientos de tierra para la creación de 3 bancales. Según expone el propietario, los mismos se han realizado con fines agrícolas.

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

*Considerando que dichos actos constituyen 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.***

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 las mismos serían **LEGALIZABLES**, siempre y cuando se justifique el destino agrícola de las actuaciones.*

5º.- *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****

6º.- *Valoración.*

Para la valoración de las actuaciones se han utilizado los precios existentes en la Base de Precios de la Construcción del Generador de precios del programa Cype Ingenieros.



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

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

Para el cálculo del volumen de tierra, se estima una media de 1,00 m de altura del terreno por la superficie de parcela afectada, siendo ésta de aproximadamente unos 2.500 m² según medición realizada sobre la ortofoto.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

<i>Valor del m³:</i>	<i>1,99 €/m³</i>
<i>Volumen movimiento de tierras:</i>	<i>2.500 m² x 1,00 m = 2.500 m³</i>
<i>Valoración:</i>	<i>1,99 €/m² x 2.500 m³ = 4.975 €</i>

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. JUAN JESÚS RECIO GARCÍA con DNI ***3815** como presunto responsable de la ejecución de las obras, y frente a la entidad JIJUSAMA UNIVERSAL, S.L. con CIF ***6699**, titular catastral y registral del inmueble sito en [REDACTED] La Alquería, (Ref. Cat. [REDACTED]), 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) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistentes en la ejecución de movimientos de tierra en la parcela referenciada.*

Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, no existe ningún expediente relacionado con los hechos denunciados, 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).*

- 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).

Por parte de los servicios técnicos municipales, se ha constatado que las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, serían LEGALIZABLES, siempre y cuando se justifique el destino agrícola de las actuaciones.



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

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

Cuarto: Advertir a los denunciados 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.

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, 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 Eimil, 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”.

Sexto: El procedimiento sancionador se registrará 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: Identificar a la Alcaldía como órgano competente 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 371 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.



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

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

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 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:

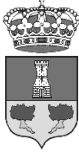
1. *Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad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



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

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

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, [REDACTED] **CRU:** [REDACTED], (Ref. Cat. [REDACTED]), 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.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 expediente sancionador en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.



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

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

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 6.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00005/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL MOVIMIENTO DE TIERRAS, EL VALLADO, LA INSTALACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTÁICAS Y LA INSTALACIÓN DE CONTENEDORES, SITOS EN EL POLÍGONO 7 PARCELA 265, EL ROMERAL, A NOMBRE DE D.RUBÉN HECTOR SAN CRISTÓBAL ROVERE. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00005/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 21 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00005/2025

SITUACIÓN: [REDACTED] El Romeral (Ref. Cat. [REDACTED])

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 16/01/2025, del que resulta que:

1º.- El 08/11/2024 se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de movimientos de tierra en la parcela arriba referenciada.

Posteriormente, se recibe informe policial fechado el 10/12/2024 con n.º de registro de salida 2.811, donde se confirma que se están realizando movimientos de tierra, no encontrándose nadie en la parcela. En las fotografías aportadas se observa también la instalación de contenedores.

2º.- El 14/01/2025 se gira visita de inspección al lugar para comprobar “in situ” los hechos denunciados. No se encuentra nadie en su interior. Desde el exterior se ha podido comprobar que se están llevando a cabo actuaciones consistentes en el aporte de tierra para modificar la topografía existente, excediendo de los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas. Asimismo, se observa que en la zona suroeste de la parcela existe un vallado interior donde se encuentra una construcción y dos contenedores, además de maquinaria y materiales de construcción. Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita de inspección.

Tras analizar las fotografías aéreas de Google Earth Pro que se adjuntan al precitado informe de la OTM, se aprecia el aporte de tierra sobre la parcela y, además de las actuaciones descritas con anterioridad, se observa la instalación de placas solares sobre la cubierta de la construcción existente.



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

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

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

N-00909/2024. Solicitud de Licencia Urbanística para realizar bancales para la siembra. El expediente se encuentra incompleto.

N-00474/2019. Solicitud de Licencia Urbanística para realizar tramo de vallado de parcela. La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 08/11/2019 concedió Licencia de obra menor para tramo de vallado metálico de parcela alineado a vial.

*Por tanto, los movimientos de tierra se han iniciado previo a la concesión de la correspondiente Licencia y no existe ningún expediente relacionado con el vallado interior, las placas solares y la instalación de los contenedores, por lo que las actuaciones **se están llevando a cabo sin la preceptiva Licencia urbanística.***

Independientemente de lo anterior, se informa que, al lindar la finca en su lindero oeste con un Arroyo, previo a la concesión de la Licencia urbanística, se habrá de disponer de las autorizaciones correspondientes en cuanto a la normativa sectorial vigente, quedando sometida la misma a las determinaciones, servidumbres y afecciones establecidas en la correspondiente Ley de Aguas.

*4º.- Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en los artículos 137 (Actos sujetos a licencia urbanística) y 138 (Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como los artículos 291 y 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.***

*Asimismo, se hace necesario **ordenar la paralización inmediata de las obras** mencionadas, de acuerdo con las medidas cautelares del art. 152 de la LISTA y el art. 358 del Reglamento de la LISTA.*

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).

*- 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:

*- Los movimientos de tierra, en principio serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar acreditado el destino agrícola de los mismos, incumpliendo los artículos 20 y 21 de la LISTA, salvo que se justifique el destino agrícola y se disponga de la autorización sectorial preceptiva en cuanto al Arroyo del Artesiano.*

*- La instalación de placas fotovoltaicas, en principio serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificada la legalidad de la construcción existente sobre la que se sitúan.*

*- La ejecución del vallado interior sería **NO LEGALIZABLE**, al incumplir la zona vallada la superficie mínima de parcela según el artículo 253 del PGOU.*



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

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

- La instalación de los contenedores sería **NO LEGALIZABLE**, al no ser un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico; se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU.

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

D. HÉCTOR RUBÉN SAN CRISTÓBAL ROVERE con DNI *2505****

El presunto responsable, según titular registral, es:

GESTIÓN DE PROINDIVISOS, SUBASTAS Y ACTIVOS LITIGIOSOS, S.L. con CIF [REDACTED]

7º.- Valoración.

- Para la valoración de los movimientos de tierra se han utilizado los precios existentes en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía, siendo para la actuación de relleno de tierras realizado con medios mecánicos de 1,04 €/m³. De acuerdo con la documentación aportada al expediente de Licencia N-00909/2024, el volumen de tierras estimado es de 8.500 m³, por lo que su valoración sería: 1,04 €/m³ x 8.500 m³ = 8.840 €

- Para la valoración de las placas solares se han tenido en cuenta los presupuestos aportados en los expedientes de los años 2023 y 2024 existentes en los archivos municipales, relacionados con la instalación de placas solares para viviendas unifamiliares con potencia inferior a 10 KWp, siendo los expedientes considerados los siguientes:

Expte. N-221/24. PEM: 4.408,00 €

Expte. N-050/24. PEM: 5.909,00 €

Expte. N-877/23. PEM: 4.338,84 €

Expte. N-875/23. PEM: 5.835,45 €

Expte. N-658/23. PEM: 5.703,00 €

Por tanto, tras realizar la media aritmética de los presupuestos anteriores, la valoración final para la instalación que nos ocupa sería **5.238,85 €**.

- Para la valoración del vallado 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, aplicando el relativo a "Vallas y cercas", establecido en 41 €/m². El vallado tiene una longitud aproximada de unos 80 ml según medidas tomadas en fotografías aéreas y una altura de unos 2,00 mts, lo que supone un total de 160 m². Por lo que la valoración sería: 41 €/m² x 80 ml x 2m = 6.560 €

- Para la valoración de los contenedores se han consultado diferentes páginas webs de venta de contenedores, tomando en consideración aquellos que se asemejan a los instalados en el caso que nos ocupa, los cuales aparentemente parecen usados (<https://roscontainer.es/precios-de-contenedores-maritimos-usados> <https://www.remsa.net/ocasion/comprar-contenedores-maritimos-ocasion>

<https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>) de lo que resulta un precio aproximado de 2.400 € para contenedores de 20 pies (6x2m aproximadamente). La valoración sería: 2.400 € x 2 ud. = 4.800 €

Finalmente, considerando todas las actuaciones realizadas, la valoración quedaría de la siguiente manera:

Movim. de tierra:	8.840 €
Placas solares:	5.238,85 €
Vallado:	6.560 €



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

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

Contenedores: 4.800 €
Valoración final: 8.840 € + 5.238,85 € + 6.560 € + 4.800 € = 25.438,85 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en artículos 137 (Actos sujetos a licencia urbanística) y 138 (Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como los artículos 291 y 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, por lo que procedería:

Primero: Incoar expediente sancionador frente a D. HÉCTOR RUBÉN SAN CRISTÓBAL ROVERE con DNI ***2505**, como presunto responsable promotor de la obra y contra la entidad **GESTIÓN DE PROINDIVISOS, SUBASTAS Y ACTIVOS LITIGIOSOS, S.L. con CIF **3147***** 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), b) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3 a), b) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente realizar los expedientados en [REDACTED]. El Romeral (Ref. Cat. [REDACTED]), el aporte de tierra para modificar la topografía existente, excediendo de los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, así como el vallado interior donde se encuentra una construcción y dos contenedores, la instalación de placas fotovoltaicas, además de maquinaria y materiales de construcción.

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes de licencia relacionados con la parcela que nos ocupa:

N-00909/2024. Solicitud de Licencia Urbanística para realizar bancales para la siembra. El expediente se encuentra incompleto.

N-00474/2019. Solicitud de Licencia Urbanística para realizar tramo de vallado de parcela. La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 08/11/2019 concedió Licencia de obra menor para tramo de vallado metálico de parcela alineado a vial.

Por tanto, los movimientos de tierra se han iniciado previo a la concesión de la correspondiente Licencia y no existe ningún expediente relacionado con el vallado interior, las placas solares y la instalación de los contenedores, por lo que las actuaciones 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).

Conforme a los datos y documentos que obran en esta administración, por parte de los servicios técnicos municipales se ha constatado que analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación:



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

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

- Los movimientos de tierra, en principio serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar acreditado el destino agrícola de los mismos, incumpliendo los artículos 20 y 21 de la LISTA, salvo que se justifique el destino agrícola y se disponga de la autorización sectorial preceptiva en cuanto al Arroyo del Artesiano.

- La instalación de placas fotovoltaicas, en principio serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificada la legalidad de la construcción existente sobre la que se sitúan.

- La ejecución del vallado interior sería **NO LEGALIZABLE**, al incumplir la zona vallada la superficie mínima de parcela según el artículo 253 del PGOU.

- La instalación de los contenedores sería **NO LEGALIZABLE**, al no ser un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico; se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU.

Cuarto: *Apercibir a los denunciados que, al lindar la finca en su lindero oeste con un Arroyo, previo a la concesión de la Licencia urbanística, se habrá de disponer de las autorizaciones correspondientes en cuanto a la normativa sectorial vigente, quedando sometida la misma a las determinaciones, servidumbres y afecciones establecidas en la correspondiente Ley de Aguas.*

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 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 Eimil, 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



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

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

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.

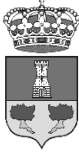
Séptimo: *Poner de manifiesto que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba 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.*

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 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.*



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

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

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 hiciere 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.*

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 4140/A, CRU: [REDACTED], Ref. Cat. [REDACTED], 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 D. HÉCTOR RUBÉN SAN CRISTÓBAL ROVERE y a la entidad GESTIÓN DE PROINDIVISOS, SUBASTAS Y ACTIVOS LITIGIOSOS, S.L por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo*



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

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

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.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 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 Nº 7.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00007/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA SIN AUTORIZACIÓN, SITA EN [REDACTED], A NOMBRE DE DÑA.RAQUEL PÉREZ MARTÍN Y D. CRISTOBAL PÉREZ SOLANO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00007/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00007/2025

SITUACIÓN: C/ [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED])

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 24/01/2025, del que resulta 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

1º.- El 12/12/2024 con n.º de registro de entrada 23.816 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras en el interior de un local comercial sito en la dirección arriba referenciada, las cuales, presuntamente se están ejecutando para adaptarlo a vivienda.

2º.- Tras contactar con el propietario, se facilitan las labores de inspección, por lo que el 15/01/2025 se gira visita al lugar para comprobar "in situ" los hechos denunciados. Se observa que las obras están prácticamente concluidas y que las mismas han consistido en una reforma integral que afecta a la distribución interior (nueva compartimentación con la intención de llevar el patio hasta planta baja, ampliación de baño, demolición de partición para crear un espacio principal...), a los revestimientos (cambio de solería, falso techo, alicatado en baños), las instalaciones, sustitución de sanitarios y carpintería interior, así como reforma completa de la fachada (zócalo exterior, modificación de huecos exteriores y sustitución de carpinterías).

El propietario expone que se está reformando el local comercial para alquilarlo como oficinas, dotándolo de los espacios e instalaciones necesarios que posteriormente permitan realizar un cambio de uso a vivienda. Aporta plano de distribución del estado final y certificado de situación en el censo de actividades económicas de la AEAT. Sin embargo, tras analizar los documentos, se observa lo siguiente:

- De acuerdo con el certificado de situación en el censo de actividades económicas, consta como fecha de cese de la actividad destinada a alquiler de locales el 20/05/2024, hecho que resulta contrario a la intención de continuar alquilando el inmueble como oficina.

- En vista del plano de distribución y tras la visita realizada, se observa que las calidades, instalaciones, tipología de estancias (cocina, baños completos, habitaciones...), distribución interior, huecos en fachada, etc, se asemeja más a una tipología propia de un uso alojamiento que de una oficina.

Constan en el informe técnico fotografías tomadas durante la inspección: FOTOGRAFÍA EXTRAÍDA DE GOOGLE EARTH PRO, de fecha noviembre de 2008. Estado previo de la fachada. FOTOS N.º 1, 2 Y 3. FACHADA DEL LOCAL, donde se observa que los huecos han sido modificados. De la comparativa entre la fotografía extraída de Google Street View y las realizadas en la visita, se constata que se ha eliminado una de las puertas de acceso donde ahora existe una nueva ventana; se ha modificado el acceso y escaparate anterior, ubicando en su lugar una puerta y una ventana de grandes dimensiones. FOTOS N.º 4 Y 5. VISTA DEL ESPACIO PRINCIPAL. Equipado con aire acondicionado, puerta de seguridad y zona sin finalizar destinada a cocina. Por las calidades y distribución de instalaciones esta dependencia es más propia de un salón-comedor-cocina que de una oficina. FOTOS N.º 6 Y 7. INTERIOR DE LOS CUARTOS DE BAÑO. Ambos preparados para equiparse con lavabo, inodoro y plato ducha. Además, el acceso a uno de los baños se realiza desde el interior de la habitación. FOTOS N.º 8, 9 Y 10. INTERIOR DE LAS ESTANCIAS COMPARTIMENTADAS. Se observa que se ha colocado cartelería pegada sobre las puertas de acceso identificando las estancias como oficinas. No obstante, la distribución de enchufes e interruptores de la luz se encuentran situados en idéntica posición a si el uso previsible fuese el de dormitorio, coincidiendo en este caso los mecanismos eléctricos con la posible posición de mesillas de noche.

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con las obras:

N-00933/2024. Declaración responsable para retirada de ladrillos pavés de cristal en tragaluz existente en zona comunitaria del edificio. Consta informe técnico desfavorable de fecha 16/01/2025 al no existir conformidad por parte de la Comunidad de propietarios.

N-00384/2024. Declaración responsable para reforma de local comercial sin uso específico. No consta informe favorable en el expediente. De acuerdo con la memoria descriptiva, las obras consisten en: reforma de aseos (cambiar azulejos, solerías y sanitarios, y dotarlo de mayor espacio), cambio de ventana exterior y luna de escaparate (sustitución de la luna del escaparate por ventanas, sustitución de las otras ventanas y puerta), pared de pladur antihumedad en pared medianera y cambio de techo de placas de escayola.



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

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

Tras la visita de inspección se ha constatado que las obras ejecutadas exceden de lo declarado, existiendo además indicios de que la reforma se está llevando a cabo para adaptar el local a un uso de alojamiento; por tanto, las obras estarían dentro de los supuestos sujetos a previa Licencia urbanística.

Considerando que dichos actos constituyen 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.**

4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-3, regulada por el art. 193 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Al analizar las obras conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas **serían NO LEGALIZABLES**. En este caso, al encontrarse el local comercial en un edificio que no dispone de plazas de aparcamiento, se estaría incumpliendo el artículo 54 en cuanto a la previsión de aparcamiento en las edificaciones, donde se exige una plaza por cada vivienda.

5º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales y titular de los expedientes de declaración responsable, son:

D.ÑA. RAQUEL PÉREZ MARTÍN con DNI *8388****
D. CRISTÓBAL JOSÉ PÉREZ SOLANO con DNI *5742****

6º.- 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 edif. Plurifamiliar medianeras”, dentro del epígrafe “Edificios de viviendas”, establecido en 899 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. De acuerdo con los criterios generales, se aplicará el porcentaje correspondiente a saneamiento 2%, revestimientos 12%, carpinterías y cerrajería 13%, instalación eléctrica 3%, fontanería 6% y pinturas 3% (total 39%).

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² :	899 €/m ² x 39% = 350,61 €/m ²
Superficie local:	108 m ²
Total valoración:	350,61 €/m² x 108 m² = 37.865,88 €

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:



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

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

Primero: *Incoar expediente sancionador frente a DÑA. RAQUEL PÉREZ MARTÍN con DNI ***8388** y a D. CRISTÓBAL JOSÉ PÉREZ SOLANO con DNI ***5742**, titulares catastrales y registrales, así como titulares de los expedientes de declaración responsable, 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 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, consistente realizar los expedientados en C/ Jabalcuza, n.º 11-B (Ref. Cat. 0386107UF6508N0002PQ), la ejecución de obras en el interior de un local que afectan a la distribución interior (nueva compartimentación con la intención de llevar el patio hasta planta baja, ampliación de baño, demolición de partición para crear un espacio principal...), a los revestimientos (cambio de solería, falso techo, alicatado en baños), las instalaciones, sustitución de sanitarios y carpintería interior, así como reforma completa de la fachada (zócalo exterior, modificación de huecos exteriores y sustitución de carpinterías).*

Segundo: *Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con las obras:*

N-00933/2024. Declaración responsable para retirada de ladrillos pavés de cristal en tragaluz existente en zona comunitaria del edificio. Consta informe técnico desfavorable de fecha 16/01/2025 al no existir conformidad por parte de la Comunidad de propietarios.

N-00384/2024. Declaración responsable para reforma de local comercial sin uso específico. No consta informe favorable en el expediente. De acuerdo con la memoria descriptiva, las obras consisten en: reforma de aseos (cambiar azulejos, solerías y sanitarios, y dotarlo de mayor espacio), cambio de ventana exterior y luna de escaparate (sustitución de la luna del escaparate por ventanas, sustitución de las otras ventanas y puerta), pared de pladur antihumedad en pared medianera y cambio de techo de placas de escayola.

Tras la visita de inspección se ha constatado que las obras ejecutadas exceden de lo declarado, existiendo además indicios de que la reforma se está llevando a cabo para adaptar el local a un uso de alojamiento; por tanto, las obras estarían dentro de los supuestos sujetos a previa Licencia urbanística.

En el caso que nos obedece, a la vista del informe de la OTM, el denunciado aporta plano de distribución del estado final y certificado de situación en el censo de actividades económicas de la AEAT, donde se observa lo siguiente:

- De acuerdo con el certificado de situación en el censo de actividades económicas, consta como fecha de cese de la actividad destinada a alquiler de locales el 20/05/2024, hecho que resulta contrario a la intención de continuar alquilando el inmueble como oficina.*
- En vista del plano de distribución y tras la visita realizada, se observa que las calidades, instalaciones, tipología de estancias (cocina, baños completos, habitaciones...), distribución interior, huecos en fachada, etc, se asemeja más a una tipología propia de un uso alojamiento que de una oficina.*

Tercero: *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-3, regulada por el art. 193 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.*

*Al analizar las obras conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas **serían NO LEGALIZABLES**. En este caso, al encontrarse el local comercial en un edificio que no dispone de plazas de aparcamiento, se estaría incumpliendo el artículo 54 en cuanto a la previsión de aparcamiento en las edificaciones, donde se exige una plaza por cada vivienda.*

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*



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

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

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 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 Eimil, 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 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.*



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

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

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 los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 15.699,70 euros, de acuerdo con los siguientes cálculos:

Valor obra (según Informe de la OTM de 24/014/2025): 37.865,88 €
Al superar los 29.999 € (la multa podrá alcanzar hasta el 75% de los valores referidos) $37.865,88 \times 75\% =$
..... 28.399,41 €
Sanción grado medio: $28.399,41 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 25.399,41 \text{ €}$
 $25.399,41 \text{ €} : 2 = 12.699,70 \text{ €}$
 $12.699,70 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = \mathbf{15.699,70}$

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



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

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

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 hiciere 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.

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 1250/A, CRU: 29025000041919, Ref. Cat. 0386107UF6508N0002PQ, 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.

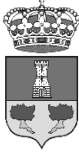
De no efectuar alegaciones en el plazo concedido, el acuerdo de inicio del expediente sancionador podrá ser considerado propuesta de resolución, según establece el artículo 64.2.f) de la Ley 39/2015.

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



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

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

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 8.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00045/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR MOVIMIENTOS DE TIERRA, PARCELACIÓN E INSTALACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS, SITOS EN EL [REDACTED], LA ALQUERÍA, A NOMBRE D.DANIEL DE TORRES ORTIGOSA Y DÑA. PATRICIA SANTIAGO OLIVARES. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00045/2024

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 11 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00045/2024

SITUACIÓN: [REDACTED]. La Alquería (Ref. Cat. [REDACTED])

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 2/12/2024, del que resulta que:

1º.- El 13/11/2024 con n.º de registro de entrada 22.021, se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras en la parcela 215 del polígono 20, consistentes en movimientos de tierra, parcelación e instalación de casas prefabricadas, el cual cita textualmente:

“sobre la parcela con referencia catastral [REDACTED] se están ejecutando las siguientes actuaciones:

- Movimientos de tierras y abancalamiento del terreno.
- Posible parcelación urbanística, al separar físicamente mediante vallado los aterrazamiento mencionados.
- Instalación de dos viviendas prefabricadas, acondicionamiento exterior de la parcela, construcción de edificaciones auxiliares a la principal, y de una estructura cubierta para el estacionamiento de vehículos.
- En fase de construcción se encuentra una estructura metálica compuesta de tres pórticos principales y dos auxiliares, de los cuales no se puede deducir aún el uso”

2º.- El 20/11/2024, tras intentar contactar telefónicamente con los propietarios catastrales sin obtener respuesta, se gira visita de inspección al lugar para comprobar “in situ” los hechos denunciados. En el momento de la inspección no se encuentra nadie en el interior, por lo que se toman fotografías desde el exterior. Se ha podido observar que existe un camino de acceso cerrado por una puerta metálica junto a la que hay un contador de



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

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

electricidad; en el interior de la parcela se observan 3 banales con accesos independientes sobre los que se han instalado viviendas prefabricadas (banales 1 y 2), techado para aparcamiento (banca 1) y se están instalando otras 2 construcciones prefabricadas sobre el banca 3.

Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita: Fotos 1 y 2. Puerta y camino de acceso a la parcela. Foto 3. Vista general. Foto 4. Banca 1, con casa prefabricada y techado para aparcamiento y banca 2, con casa prefabricada. Foto 5. Banca 3, donde se están ejecutando 2 construcciones prefabricadas. Fotografía aérea de la parcela, con indicación de las actuaciones descritas. (Ortofoto fechada en febrero de 2024, donde se observa parte de las actuaciones).

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos denunciados, por lo que **se están llevado a cabo sin la preceptiva licencia 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 y el artículo 91 sobre la parcelación urbanística.

- 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 253.1 la parcela mínima edificable.

En base a lo anterior, **las actuaciones consistentes en la subdivisión de la parcela no cumplirían con la normativa urbanística que le es de aplicación, al estar la parcelación en suelo rústico expresamente prohibida en el artículo 91 de la Ley 7/2021 e incumplir la parcela mínima edificable según el artículo 253.1 del PGOU; por tanto, serían NO LEGALIZABLES.**

Del mismo modo, **la instalación de casas prefabricadas y las construcciones en ejecución, al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumpliría los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; por tanto serían NO LEGALIZABLES.**

5º.- En función de lo expuesto, **procede la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.**

Asimismo, se hace necesario **ordenar la paralización inmediata de las obras** mencionadas, de acuerdo con las medidas cautelares del art. 152 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el art. 358 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

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

D. DANIEL TORRES ORTIGOSA con DNI *3466****
DÑA. PATRICIA SANTIAGO OLIVARES con DNI *3839****

7º.- Valoración.

En primer lugar, para la valoración del suelo, 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



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

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

precio unitario aproximado de 2,96 €/m². De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela con una superficie de suelo de 3.092 m².

Valoración suelo: $3.092 \text{ m}^2 \times 2,96 \text{ €/m}^2 = 9.152,32 \text{ €}$

Por otro lado, se valoran a continuación las actuaciones realizadas sobre la parcela:

- Para la valoración de las construcciones prefabricadas se han consultado los precios publicados en diferentes páginas webs para construcciones similares (<https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>; <https://lafabricadecasas.es/casas-moviles/>; <https://construccionesmodularescuni.com/modulos-prefabricados-gama-economica/>), obteniendo un precio aproximado para casa móvil tradicional de unos 600 €/m². En el caso del techado, se tendrá en cuenta el porcentaje correspondiente a estructura (14%) y cubierta (8%). Las viviendas existentes en los banales 1 y 2 están finalizadas, mientras que las construcciones del banal 3 se encuentran en ejecución, computándose su valor en un 15%.

Viviendas prefabricadas:

Banal 1: 20 m²

Banal 2: 25 m²

$45 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 27.000 \text{ €}$

Techado aparcamiento:

Banal 1: 15 m²

$15 \text{ m}^2 \times (600 \text{ €/m}^2 \times 22\%) = 1.980 \text{ €}$

Viviendas en construcción:

Banal 3: 60 m²

Banal 3: 30 m²

$(90 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2) \times 15\% = 8.100 \text{ €}$

- Para el caso del vallado y la explanada, 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, aplicando el relativo a: "Vallas y cercas" establecido en 41 €/m² y "Pistas terrizas sin drenaje" establecido en 44 €/m², por ser los que mejor se ajustan a las obras realizadas. Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando lo siguiente:

Vallado camino: 78 ml y 2 m de altura, total 156 m²

Vallado banal 1: 47 ml con 1 m de altura, total 47 m²

Valoración vallado: $(156 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2) \times 41 \text{ €/m}^2 = 8.323 \text{ €}$

Explanada banal 1: $463 \text{ m}^2 \times 44 \text{ €/m}^2 = 20.372 \text{ €}$

Explanada banal 2: $336,57 \text{ m}^2 \times 44 \text{ €/m}^2 = 14.809,08 \text{ €}$

Por tanto, la valoración final sería:

$9.152,32 \text{ €} + 27.000 \text{ €} + 1.980 \text{ €} + 8.100 \text{ €} + 8.323 \text{ €} + 20.372 \text{ €} + 14.809,08 \text{ €} = 89.736,40 \text{ €}$

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 frente a D. DANIEL TORRES ORTIGOSA con DNI ***3466** y DÑA. PATRICIA SANTIAGO OLIVARES con DNI ***3839**, 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:



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

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

- Una **infracción urbanística muy grave**, tipificada en el artículo 161.4 a) de la Ley 7/2021 y 378.4 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente en haber realizado los expedientados una subdivisión de la parcela en Polígono 20 Parcela 215. La Alquería (Ref. Cat. [REDACTED]), que no cumpliría con la normativa urbanística que le es de aplicación, al estar la parcelación en suelo rústico expresamente prohibida en el artículo 91 de la Ley 7/2021 e incumplir la parcela mínima edificable según el artículo 253.1 del PGOU; por tanto, **serían NO LEGALIZABLES**.

- Como presuntos autores de una **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, consistente en haber realizado los expedientados la **Instalación de casas prefabricadas y construcciones en ejecución**, que al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumpliría los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 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 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 y el artículo 91 sobre la parcelación urbanística.

- 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 253.1 la parcela mínima edificable.

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 del 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 Eimil, 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



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

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

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.*

Noveno: *Para determinar inicialmente el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.4 y 162.1 c) de la Ley 7/2021 y 380 c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que sanciona las infracciones muy graves con multa de 30.000 a 120.000 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 ciento cincuenta por ciento de dichos valores.*

Conforme dispone el art. 167 de la Ley 7/2021, no cabrá imponer al mismo sujeto pena y sanción ni varias sanciones administrativas si hay identidad de hecho y fundamento. Tampoco cuando uno de los ilícitos sea medio imprescindible para cometer el otro o derive necesariamente de él cuando el más amplio o complejo absorba a los consumidos en aquel, en los que se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más gravemente cometida.



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

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

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 75.000 euros, de acuerdo con los siguientes cálculos:

*Sanción muy grave (artículo 162.1 c) con multa de 30.000 a 120.000 euros
120.000 € - 30.000 € = 90.000 €
90.000 € : 2 = 45.000 €
Sanción en grado medio: 45.000 € + 30.000 € = 75.000 €*

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
(M A L A G A)**

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

***Decimosegundo:** 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.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 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 Nº 9.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00014/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA SIN LICENCIA, SITA EN [REDACTED], A NOMBRE DE D. EMANUELE PANTANO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00014/2024

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 11 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00014/2024

SITUACIÓN: [REDACTED]. Fuensanta. (Ref. Cat. [REDACTED]).

ASUNTO: Informe jurídico resolución. Expediente sancionador.

*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*



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

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

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:*

“Vivienda unifamiliar en planta baja, de unos 70 m², con porche techado con paredes abiertas a sus laterales, existe también edificación de unos 10 m², 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 m², porche cubierto de unos 40 m² de superficie y dos construcciones auxiliares con superficies construidas de 10 m² y 12 m².

- 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 m², porche cubierto de unos 40 m² de superficie y dos construcciones auxiliares con superficies construidas de 10 m² y 12 m².

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 ventanas, 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



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

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

superficie catastral de 1.317 m² y registral de 1.226 m², existiendo en su interior una vivienda con una superficie construida total de 75,86 m².

No existe ningún expediente relacionado con las obras de ampliación, 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:

- 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 "Trast. Locales serv. Anexo a viv. Unifam.", establecido en 498 €/m² 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 m²: 498 €/m²

Superficie construcciones auxiliares: 10 m² + 12 m² = 22 m²



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

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

Superficie porche cerrado:	$25 \text{ m}^2 \times 50\% = 12,50 \text{ m}^2$
Superficie porche cubierto abierto:	40 m ²
Valoración:	$498 \text{ €/m}^2 \times 22 \text{ m}^2 = 10.956 \text{ €}$
	$498 \text{ €/m}^2 \times 12,50 \text{ m}^2 = 6.225 \text{ €}$
	$(498 \text{ €/m}^2 \times 22\%) \times 40 \text{ m}^2 = 4.382,40 \text{ €}$
	Total = 10.956 € + 6.225 € + 4.382,40 € = 21.563,40 €

SEGUNDO: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12/07/2024, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador 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 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.

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.

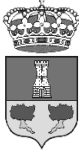
Se fijó inicialmente la sanción de multa en grado medio por importe de 16.499,50 euros, en aplicación del artículo 164 de la Ley 7/2021, y conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, no apreciándose la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes.

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 06/08/2024, D. Emanuele Patano, presentó alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador, donde, manifiesta lo siguiente:

"Se adjunta el presente escrito al expediente sancionador y de restitución de la legalidad r/s:00014/2024. se adjunta, para informar mediante registro de la aceptación de la situación y la fecha acordada como límite para realizar las labores de restitución. igualmente se expone las situaciones atenuantes que incurren en el expediente y por las cuales se solicita la reducción de la cuantía, además de aplicar los porcentaje reductores por aceptación y pago previo a la resolución del expediente. "

Cuarto: De fecha 09/10/2024, D. Emanuele Patano, presentó escrito, donde, manifiesta lo siguiente:



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

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

“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. Emanuelle 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.

Sexto: Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución en fecha 23/12/2024, en la que se consideró acreditada la comisión de 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, en Polígono 26 Parcela 190. Fuensanta. (Ref. Cat. [REDACTED]).

Las obras de ampliación sobre una edificación que cuenta con el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, 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.”

De dichos actos constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada 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, resulta se responsable **D. EMANUELE PANTANO con NIE ***8922****, como titular catastral y registral del inmueble donde se han ejecutado las obras.

Séptimo: El día 21/01/2025 fue presentado escrito por D. Emanuele Pantano, 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 22/01/2025.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



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

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

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: 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 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 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 4.874,87 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:

Sanción de acuerdo con el artículo 162.1b): Desde 3.000 euros hasta 29.999 euros.

Sanción en grado medio: 16.499,50 euros.

Sanción en la cuantía de la mitad inferior: $16.499,50 \text{ €} - 3000 = 13.499,50 : 2 = 6.749,50 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = 9.749,50 \text{ €}$.

Reducción 50% (artículo 172.2 de la LISTA) 4.874,87 €

Reducción 40% (artículo 172.1 LISTA): $4.874,87 \times 40\% = 2.924,92 \text{ €}$

Séptimo: 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
(M A L A G A)**

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

- *Obras de ampliación, un porche cubierto con estructura de madera y policarbonato y dos construcciones auxiliares adosadas a lindero, en Polígono 26 Parcela 190. Fuensanta. (Ref. Cat. [REDACTED]).*

*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 resulta se responsable **D. EMANUELE PANTANO con NIE ***8922****, como titular catastral y registral del inmueble donde se han ejecutado las obras.*

*Las obras de ampliación sobre una edificación que cuenta con el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, serían **NO LEGALIZABLES**. En este caso se estaría incumpliendo el apartado 7 del artículo 174 de la Ley 7/2021.*

Es adecuada la imposición de la sanción de multa por importe de 2.924,92 euros, verificándose su pago el día 22/01/2025.

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 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 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.L. 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:

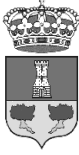
Dictar resolución en el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., ordenando el archivo del mismo.

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 10.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00015/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA, SITA EN C/ [REDACTED], A NOMBRE DE DÑA. MARÍA DEL CARMEN TOMÁS MARTÍNEZ Y D. DAVID PALMERO CAMACHO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO



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

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

Expte.: S-00015/2024

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 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO RESOLUCIÓN

EXPTE. Nº: S-00015/2024

SITUACIÓN: C/ [REDACTED] (Ref. Cat. n.º [REDACTED])

ASUNTO: Resolución expediente sancionador. (Disciplina urbanística).

Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **DÑA. MARIA DEL CARMEN TOMÁS MARTÍNEZ con DNI ***6057** y D. DAVID PALMERO CAMACHO con DNI ***6052****, 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 aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 13/02/2024, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica de la existencia de un local comercial adaptado a vivienda en la dirección arriba referenciada.

2º.- El 01/11/2023 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos, en la que se permite el acceso al interior. Tras visitar el interior y fotografiar todas las dependencias, se ha podido observar que el local comercial ha sido adaptado para su uso como dos viviendas independientes distribuidas en espacio único.

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

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con el local:

N-00461/2018. Licencia de obra menor para cambio de solería. Consta informe favorable de fecha 16/11/2018.

No existe ningún expediente relacionado con las obras de adaptación para el cambio de uso de local comercial a vivienda, por lo que **se han 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 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

4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-3, regulada por el art. 193 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.



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

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

- Para analizar las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se ha de tener en cuenta, en primer lugar, el uso de vivienda al que se ha destinado el local comercial. De acuerdo con el artículo 193, el uso dominante es el residencial de alojamiento, tanto de propiedad vertical como horizontal, estando por tanto dicho uso permitido.

- Por otro lado, se habrá de tener en cuenta el artículo 115 de la normativa respecto a la “Densidad máxima de viviendas, superficies útiles y dimensiones de las dependencias”. El apartado 1 establece el número máximo de viviendas como la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo por 70 m².

De acuerdo con los datos catastrales, actualmente el edificio cuenta con 11 viviendas, con una superficie construida sobre rasante destinada a uso residencial de 1.006 m²; por tanto, el número máximo de viviendas en este caso será:

$$1.006 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2 = 14,37 \text{ (Lo que supone un máximo de 14 viviendas)}$$

Dado que se trata de dos viviendas en espacio único que computan como 0,5 a los efectos del parámetro de densidad de viviendas: $0,5 \times 2 = 1$ vivienda, que sumada a las 11 viviendas existentes supondría un total de 12 viviendas en el edificio, inferior al número máximo anteriormente calculado.

- Asimismo, se habrá de analizar el cumplimiento del apartado 2 del referido artículo, donde se establecen las disposiciones mínimas relativas a las superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias. En el caso que nos ocupa, las viviendas cuentan con un espacio destinado a salón, cocina, comedor y dormitorio y un baño independiente, por lo que se trata de viviendas en espacio único, las cuales, según la tabla de superficies del artículo 115.2, deben disponer de una superficie útil mínima de 30,50 m².

Según los datos catastrales, el local comercial cuenta con una superficie construida de 85 m², la cual se ha dividido en 2 viviendas independientes. Suponiendo que las viviendas cuentan con una superficie construida de 42,50 m² (85 m² / 2) y reducimos la misma un 20% correspondiente a la diferencia entre superficie construida y superficie útil, nos quedaría una superficie útil aproximada de 34 m². En base a esto, las viviendas existentes podrían cumplir con las superficies útiles mínimas, siempre y cuando se justifiquen dichas superficies así como la regularidad formal del espacio único (de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro) mediante la planimetría correspondiente.

- Independientemente de lo anterior, se informa que el local se ubica en la planta baja de un edificio plurifamiliar construido con licencia urbanística que, según catastro, data del año 1983, el cual no posee reserva de plazas de aparcamiento, por lo que no sería necesario dotar a la nueva vivienda de un aparcamiento.

En función de lo expuesto, podemos concluir que las actuaciones de adaptación de local comercial a dos viviendas independientes en espacio único serían en principio **LEGALIZABLES**, al tratarse del uso dominante según la ordenanza de aplicación, encontrarse por debajo del número máximo de viviendas y cumplir con las superficies mínimas según la normativa, siempre y cuando se justifique este hecho aportando la correspondiente planimetría.

5º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:

DÑA. MARIA DEL CARMEN TOMÁS MARTÍNEZ con DNI *6057****
D. DAVID PALMERO CAMACHO con DNI *6052****

6º.- 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.



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

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Viviendas edif. Plurifamiliar medianeras”, dentro del epígrafe “Edificios de viviendas”, establecido en 871 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. De acuerdo con los criterios generales, al tratarse de una reforma parcial, se aplicará el porcentaje correspondiente a: saneamiento 2%, revestimientos 12%, carpinterías y cerrajería 13%, instalación eléctrica 3%, instalación de fontanería 6% y pinturas 3%; lo que supone un total del 39%.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

<i>Valor del m²:</i>	<i>871 €/m² x 39% = 339,69 €/m²</i>
<i>Superficie local A:</i>	<i>85 m²</i>
<i>Total valoración:</i>	<i>339,69 €/m² x 85 m² = 28.873,65 €</i>

Segundo: *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8/03/2024, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador, contra Dña. María Del Carmen Tomás Martínez con DNI ***6057** y D. David Palmero Camacho con DNI ***6052**, por la supuesta infracción grave consistente en que el local comercial, sito en C/ [REDACTED], (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), ha sido adaptado para su uso como dos viviendas independientes distribuidas en espacio único.*

Según consta en precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con las obras de adaptación para el cambio de uso de local comercial a vivienda, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

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

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 8/03/2024, e intentada la notificación por correo certificado, fue notificada el día 18/03/2024 a Dña. María Del Carmen Tomás Martínez y D. David Palmero Camacho.

Tercero: *El día 22/03/2024, Dña. María Del Carmen Tomás Martínez y D. David Palmero Camacho, presentaron idénticas alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador, cuya argumentación se resume en los siguientes puntos:*

En fecha 2 de julio de 2018 adquirieron el local comercial objeto de los dos expedientes, los dos firmantes del presente escrito al 50%.

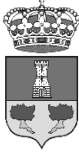
En fecha 20 de noviembre de 2018 solicitaron licencia para cambiar la solería del local, sin embargo, durante las obras vieron la conveniencia de aumentar la rasante de la solería del local para protegerlo de las humedades que entraban desde la plaza ...

Por circunstancias familiares realizaron un reagrupamiento familiar y se trajeron a sus madres que habían enviudado, habilitando esas oficinas para realojarlas y poder tenerlas bajo su cuidado y tutela. Que no ha habido interés lucrativo.

Alegan que en ningún momento esas oficinas han estado en alquiler, sin que haya existido un fin lucrativo.

Aducen que no ha habido un uso incompatible e impropio y que no ha habido perjuicio a tercero y que han facilitado las labores de inspección, permitiendo el acceso a la técnica municipal.

Ponen de manifiesto que según consta en el propio informe que acompaña a las notificaciones de inicio de los dos expedientes correlativos tanto de restitución como sancionador, se concluye que las adaptaciones que se realizaron del local comercial para convertirlo en dos viviendas independientes de espacio único son en principio legalizables y que han encargado a la mercantil ARQUISURLAURO SLP, para la legalización del cambio de local comercial a dos viviendas compartimentadas, declarando que sirva esto también a parte de la restitución, como atenuante de la sanción.



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

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

Cuarto: En base a las alegaciones presentadas, se ha emitido nuevo informe técnico, el cual fue evacuado en fecha 19/04/2024, donde se informa:

1º.- Con fecha 13/02/2024 se emite informe técnico de inicio relacionado con el cambio de uso de local a vivienda en la dirección arriba referenciada.

2º.- En el punto cuarto de dicho informe, donde se analizan las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se decía que no sería necesario dotar a la nueva vivienda de un aparcamiento. Ahora bien, tras un mayor análisis del P.G.O.U.-Adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, en el apartado 3 de su artículo 54 se establece lo siguiente:

“Art. 54.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.
(...)”

3.- Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plaza de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambios de uso.”

En base a lo anterior, para el cambio de uso de local comercial a dos viviendas en espacio único (las cuales computarían como 0,5 viviendas a efectos de plazas de aparcamiento, según el artículo 115) se deben aplicar las reglas de previsión de plazas de aparcamiento, debiendo por tanto prever 1 plaza de aparcamiento.

En función de lo expuesto, y dado que no existen plazas de aparcamiento en el edificio, las obras objeto del expediente serían NO LEGALIZABLES. Lo que se informa para los efectos oportunos.

Quinto: De fecha 8/05/2024, fue dictada por propuesta de resolución por el órgano instructor en la que se da contestación a las alegaciones formuladas, en la que se determina acreditada la comisión de los actos de infracción grave consistente en que el local comercial, sito en C/ [REDACTED], (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), ha sido adaptado para su uso como dos viviendas independientes distribuidas en espacio único.

Tal y cómo se hace constar en el informe de la Oficina Técnica Municipal de 19/04/2023, analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, dado que no existen plazas de aparcamiento en el edificio, las obras objeto del expediente serían NO LEGALIZABLES.

Dichos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3.a) de la Ley 7/2021 y y 378.3. a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; y de los mismos resultan ser responsables Dña. Maria Del Carmen Tomás Martínez y D. David Palmero Camacho, como titulares registrales y catastrales del inmueble donde se han ejecutado las obras, que han provocado el uso indebido de un local como vivienda.

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

La propuesta de resolución fue notificada a D. Francisco Jose Mariscal Batanero con DNI **9077***, representante de los denunciados, mediante acceso a la sede electrónica de este Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en la fecha 13/05/2024.

Sexto: De fecha 22/03/2024, D. Francisco Jose Mariscal Batanero, en representación de los denunciados, presenta solicitud para legalización de de cambio de uso de local a dos viviendas no compartimentadas en calle Jarapalos n.º 10 A y n.º 10 B para la restitución de la legalidad urbanística.



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

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

Posteriormente, con fecha de entrada el 25/04/2024 y n.º de registro 8.593, se presenta Proyecto de legalización visado por el C.O.A.MA. el 24/04/2024, redactado por los mismos arquitectos, así como documentación complementaria, que sustituye a la anteriormente aportada.

Tras requerimiento de subsanación se emite, por parte de la OTM, se aporta por el interesado con fechas de entrada 27/11/2024 (n.º de registro 22.948) y 04/12/2024 (n.º de registro 23.470) nueva documentación, al objeto de continuar con la tramitación del expediente.

Séptimo: De fecha 24/02/2025, se emite **informe favorable** a la solicitud de Licencia Urbanística presentada por Dña. María del Carmen Tomás Martínez con DNI ***6057** para legalización de obras de adaptación y cambio de uso de local comercial a 2 viviendas, sitas en calle c/ Jabalcuza, n.º 10-A y 10-B (según catastro C/ [REDACTED] pt: 02) (REF. CAT. [REDACTED]), de este término municipal, según Proyecto de legalización visado por el C.O.A.MA. el 24/04/2024, redactada por los Arquitectos D. Rafael Bernal García, D. Fco José Mariscal Batanero y Dña. Bella Valiente Real.

En base a lo anterior, podemos concluir que se ha procedido a restablecer la realidad física alterada.

Octavo: De fecha 24/02/2025, D. Francisco José Mariscal Batanero, representante los denunciados, presenta escrito 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 2.924,42 euros de fecha 24/02/2025.

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 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: En lo que hace referencia al reconocimiento de la responsabilidad, El artículo 172.1 de la Ley 7/2021 establece 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.

Además de la reducción, puede aplicarse otra del 50% de acuerdo con el art. 172.2 de LISTA: Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta



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

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

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.

Sexto: Consta detalle de abono efectuado por importe de 2.924,42 euros de fecha 24/02/2025, resultante de aplicar las reducciones contempladas en el apartado quinto apartado primero de este informe a la sanción de multa propuesta de 9.749,75 €.

Séptimo: 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 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 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 29.999 euros, en su grado medio sería de 9.749,50 euros, menos el 50% por reposición de la legalidad daría una sanción de 4.874,87 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:

Sanción de acuerdo con el artículo 162.1b): Desde 3.000 euros hasta 29.999 euros.

Sanción en grado medio: Desde 3.000 euros hasta 16.499 euros.

Sanción en la cuantía de la mitad inferior: ... $16.499,50 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 13.499,50 \text{ €} : 2 = 6.749,50 + 3.000 \text{ €} = 9.749,75$ euros.

Reducción 50% (artículo 172.2 de la LISTA) 4.874,87 euros

Reducción 40% (artículo 172.1 LISTA): $4.874,87 \times 40\% = 2.924,92 \text{ €}$

Consta en el expediente justificante del pago de la sanción.

Octavo: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de infracción grave por la ejecución de obras consistente en la adaptación del local comercial, sito en C/ Jarapalos, nº 5. Es: 1 Pl:00 Pt:02, (Ref. Cat. n.º 0387203UF6508N0002YQ), para su uso como dos viviendas independientes distribuidas en espacio único.

Dichos actos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3.a) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; y de los mismos resultan ser responsables Dña. María Del Carmen Tomás Martínez y D. David Palmero Camacho, como titulares registrales y catastrales del inmueble donde se han ejecutado las obras.

Consta en el expediente **informe favorable en el expediente N-00244-2024**, a la solicitud de Licencia Urbanística presentada por Dña. María del Carmen Tomás Martínez con DNI ***6057** para legalización de obras de adaptación y cambio de uso de local comercial a 2 viviendas, sitas en calle c/ [REDACTED] (según catastro C/ [REDACTED], n.º 5 pt: 02) (REF. CAT. [REDACTED]), de este término municipal, según Proyecto de legalización visado por el C.O.A.MA. el 24/04/2024, redactada por los Arquitectos D. Rafael Bernal García, D. Fco José Mariscal Batanero y Dña. Bella Valiente Real.



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

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

Es adecuada la imposición de la sanción de multa por importe de 2.924,92 euros, verificándose su pago el día 25/02/2025.

Noveno: *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 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 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.L. 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 expediente sancionador.

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-00013/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR Y EXTERIOR SIN PERMISO DE LA PROPIEDAD, SITA EN LA C/ [REDACTED], A NOMBRE DE ALMACORA 22 SL Y D.JOSE CARLOS ZARAGOZA MONTERO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00013/2024

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 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00013/2024

SITUACIÓN: C/ [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED])

ASUNTO: Informe jurídico resolución. Expediente sancionador.



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

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

Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra la entidad **Almacora 22 S.L., con CIF **2795*****, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente por 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 16/01/2024, del que resulta que:

1º.- El 30/11/2023 con n.º de registro de entrada 23842 y 23844 se reciben escritos de denuncia relacionados con la ejecución de obras en la dirección arriba referenciada, donde se hace referencia a la construcción de un muro medianero sin permiso y la realización de trabajos que exceden de las declaraciones responsables presentadas.

2º.- El 09/01/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Los propietarios permiten el acceso al interior, donde se ha podido comprobar que se están llevando a cabo las siguientes actuaciones:

- Obras de reforma interior que afectan a las instalaciones y los acabados: reparación y modificación de instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento y climatización, sustitución de solería, falsos techos, alicatados, etc.

- Obras de reforma exterior: sustitución de acabados exteriores en fachadas y solería exterior, demolición de porche y ejecución de nuevo porche mediante estructura metálica y cubierta de chapa, reforma de vallado medianero y vallado a vial.

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

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

N-01028/2022. Declaración responsable para sustitución de revestimientos en mal estado (cubiertas, techos, fachadas exteriores), reparación de filtraciones, remodelación y acondicionamiento de fachadas exteriores, cerramientos perimetrales, pavimentos y pinturas.

N-01015/2022. Declaración responsable para retirada de revestimiento de columnas, de mobiliario antiguo, barra y moldura de escayola.

M-00104/2022. Licencia para demolición de una serie de edificaciones existentes (salón arquería, trasteros, depósito, aseos, almacén-cocina, recinto generador, office y salón Alhaurín) en C/ Jumilla, n.º 17. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 07 de octubre de 2022.

N-00970/2023. Declaración responsable. De acuerdo con el presupuesto aportado los trabajos consisten en: limpieza del establecimiento, revisión y reparación de las instalaciones, aislamiento acústico de techos e instalación de climatización.

Por tanto, los trabajos relacionados con las instalaciones, sustitución de revestimientos y acabados interiores y exteriores y reforma de vallados estarían contemplados en los expedientes anteriores.

En relación a las obras de demolición del porche existente y nueva ejecución del mismo mediante estructura metálica y cubierta de chapa, **se han 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 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 291 del decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (Actos sujetos a licencia



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

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

urbanística), *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 Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Sistema Local de Equipamiento (privado), estando regulado este tipo de suelo según lo dispuesto en el Art. 133 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS del término municipal.*

*Analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las obras de demolición y nueva ejecución de porche, al no suponer incremento de la superficie construida (al estar abierto por tres lados) ni de ocupación (al ajustarse a la huella del porche anterior), serían **LEGALIZABLES**.*

5º.- *Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:*

D. JOSÉ LUIS ENCINAS GUTIÉRREZ con DNI *0926****
DÑA. MARIA CARMEN GONZÁLEZ GUERRERO con DNI *2642****

La presunta responsable, según contrato de alquiler, es:

DÑA. HANAN MOHAMED MOHAMED, con NIF *0236****

6º.- *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 han aplicado los relativos a “Demoliciones”, establecido en 55 €/m² y “Restaurantes”, establecido en 1.346 €/m² por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. Por tratarse de obras de ejecución parcial, de acuerdo con los criterios generales, se aplicará el porcentaje correspondiente a estructura 14% y cubierta 8%, suponiendo un total de 22%.

De acuerdo con las mediciones realizadas mediante Google Earth, se obtiene una superficie aproximada de 30 m². Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

<i>Valor del m² demolición:</i>	<i>55 €/m²</i>
<i>Valor del m² construcción:</i>	<i>1.346 €/m² x 22% = 296,12 €</i>
<i>Superficie aproximada:</i>	<i>30 m²</i>
<i>Valoración:</i>	<i>55 €/m² x 30 m² = 1.650 €</i>
	<i>296,12 x 55 m² = 8.883,60 €</i>
<i>Total valoración:</i>	<i>1.650 € + 8.883,60 € = 10.533,60 €</i>

Segundo: *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 01/03/2024, se acordó el inicio de expediente sancionador contra **DÑA. HANAN MOHAMED MOHAMED, con NIF ***0236****, como persona promotora responsable de la ejecución de la obra, por la supuesta infracción grave en C/ [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]), consistentes en:*

- Obras de reforma interior que afectan a las instalaciones y los acabados: reparación y modificación de instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento y climatización, sustitución de solería, falsos techos, alicatados, etc.



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

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

- *Obras de reforma exterior: sustitución de acabados exteriores en fachadas y solería exterior, demolición de porche y ejecución de nuevo porche mediante estructura metálica y cubierta de chapa, reforma de vallado medianero y vallado a vial.*

Se fijó inicialmente la sanción de multa en grado medio por importe de 16.499,50 euros, en aplicación del artículo 164 de la Ley 7/2021, y conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, no apreciándose la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes.

*El referido acuerdo fue notificado a Dña. **HANAN MOHAMED MOHAMED**, en la fecha 11/03/2024.*

Tercero: *según consta en el peticado informe de la Oficina Técnica Municipal una vez comprobados los archivos municipales, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con la parcela que nos ocupa:*

N-01028/2022. *Declaración responsable para sustitución de revestimientos en mal estado (cubiertas, techos, fachadas exteriores), reparación de filtraciones, remodelación y acondicionamiento de fachadas exteriores, cerramientos perimetrales, pavimentos y pinturas.*

N-01015/2022. *Declaración responsable para retirada de revestimiento de columnas, de mobiliario antiguo, barra y moldura de escayola.*

M-00104/2022. *Licencia para demolición de una serie de edificaciones existentes (salón arquería, trasteros, depósito, aseos, almacén-cocina, recinto generador, office y salón Alhaurín) en C/ Jumilla, n.º 17. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 07 de octubre de 2022.*

N-00970/2023. *Declaración responsable. De acuerdo con el presupuesto aportado los trabajos consisten en: limpieza del establecimiento, revisión y reparación de las instalaciones, aislamiento acústico de techos e instalación de climatización.*

Por tanto, los trabajos relacionados con las instalaciones, sustitución de revestimientos y acabados interiores y exteriores y reforma de vallados estarían contemplados en los expedientes anteriores.

*En relación a las obras de demolición del porche existente y nueva ejecución del mismo mediante estructura metálica y cubierta de chapa, **se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.***

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.

Quinto: *De fecha 15/03/2024, D. José Carlos Zaragoza Montero, presenta sendos pliego de descargos en representación de la entidad Almacora 22 SL, donde, en síntesis, manifiesta lo siguiente:*

“1. Solicitar trámite de audiencia dentro del plazo de 15 a la recepción de esta notificación (lunes 11 de marzo 2024), a los instructores del expediente sancionador, funcionario D. Juan Carlos Martín Luque y secretario D. Manuel González Lamothe.

2. Viendo que establecen una cuantía en grado medio por un importe (valoración efectuada por la otm) de 16.499,50€ de tasa, que con la reducción del 20% en periodo voluntario ascendería a 13.199,60€. Solicito mediante este escrito, carta de pago ...”

“1. Solicitar trámite de audiencia dentro del plazo de 15 a la recepción de esta notificación (lunes 11 de marzo 2024), a los instructores del expediente sancionador, funcionario d. Juan Carlos Martín Luque y secretario D. Manuel González Lamothe.

2. Viendo que establecen una cuantía en grado medio por un importe (valoración efectuada por la otm) de 16.499,50€ de tasa, que con la reducción del 20% en periodo voluntario ascendería a 13.199,60€. Solicito mediante este escrito, carta de pago en periodo voluntario.

3. Alegar atenuantes ante los instructores del expediente sancionador, para que se proceda a una reducción de la sanción y reconsidere un hecho en grado leve en base a:

3.1 Colaboración en la labor de inspección por parte de la O.T.M.

3.2 La licencia N01015/2022 retirada de revestimiento de columnas, de mobiliario antiguo, barra y molduras de escayola. y la m-00104/2022 licencia para demolición de una serie de edificaciones existentes. aunque no contemplan la estructura objeto de ...”



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

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

Sexto: De fecha 29/04/2024, D. José Carlos Zaragoza Montero, presenta escrito en representación de la entidad Almacora 22 SL, donde, en síntesis, solicita lo siguiente:

“Copia de la resolución expresa de denegación o renuncia de la licencia de obras de demolición. como se deduce de la nota interna CVE: [REDACTED] 2, que todas las comunicaciones se hagan a través de la sede electrónica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones pública”.

Séptimo: De fecha 07/06/2024, D. José Carlos Zaragoza Montero, presenta pliego de descargos en representación de la entidad Almacora 22 SL, donde, en síntesis, manifiesta lo siguiente:

“1. Admitimos los hechos y las conclusiones de la notificación N.º 018236/12 y N.º 018236/09 sobre la propuesta de acuerdo del expediente sancionador y restablecimiento de la legalidad urbanística por las obras de reforma interior y exterior sin la preceptiva licencia urbanística en c/ Jumilla.

2. Solicitar trámite de audiencia a la recepción de esta notificación, a los instructores del expediente sancionador, funcionario D. Juan Carlos Martín Luque y secretario D. Manuel González Lamothe.

3. Viendo que establecen una cuantía en grado medio por un importe (valoración efectuada por la OTM) de 16.499,50€ de tasa, solicito mediante este escrito, que se me apliquen la máxima reducción a la cuantía de la sanción, en base a las alegaciones del punto 4.

4. Alegar atenuantes ante los instructores del expediente sancionador, para que se proceda a una reducción de la sanción y reconsidere un hecho en grado leve en base a:

4.1 Pago en periodo voluntario.

4.2 Colaboración en la labor de inspección por parte de la O.T.M. La licencia N01015/2022 retirada de revestimiento de columnas, de mobiliario antiguo, barra y molduras de escayola. Y la M-00104/2022 licencia para demolición de una serie de edificaciones existentes. Aunque no contemplan la estructura objeto de la apertura del expediente sancionador, SI obedece al hecho de que se han tramitados licencias de obras por las diferentes actuaciones en la fachada exterior objeto de inspección. Si bien, no hacía referencia tácita a las obras denunciadas, se puede deducir que son fruto de una modificación ejecutada durante el transcurso de las obras a modo de MODIFICADO de obras por mejora en las condiciones técnicas y estéticas. Lo que revela la buena fe del interesado a la hora de ejecutar los trabajos en calle Jumilla.

Octavo: Mediante providencia de la concejala Delegada de Disciplina urbanística, de fecha 26/06/2024, se requiere a D. José Carlos Zaragoza Montero, para que acredite la representación de la entidad ALMACORA 22 SL,).

La notificación de la citada providencia se realiza a D. José Carlos Zaragoza Montero mediante acceso a la sede electrónica de este Excmo Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en la fecha 08/07/2024.

Noveno: De fecha 27/06/2024, se dicta providencia por la concejala Delegada de Disciplina urbanística, por la que se acuerda conceder trámite de audiencia a la entidad Almacora 22 S.L, con CIF **2795***, como presunta promotora de las obras por plazo de 15 días, a partir del traslado 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,

Décimo: De fecha 27/08/2024, se presenta a través de la Oficina de Asistencia Registro General Patronato Recaudación Málaga escrito de representación, donde además pone de manifiesto:

“D. Carlos Zaragoza Montero provisto de DNI 25725723Q, con domicilio profesional en calle Ronda Nº1. Benalmádena Pueblo. C.P 29639. Con dirección de correo electrónico a efectos de notificación carloszaragozamontero@gmail.com. En calidad de autorizado mediante justo título que se aporta en este escrito. Doña Hanan Mohamed con DNI 45302360-L en calidad de administradora única de la mercantil: ALMACORA 22 S.L CIF B72795719. Sociedad arrendataria del inmueble sito en calle [REDACTED] Rf Catastral [REDACTED]. Denominado comercialmente: EL SEGOVIANO. Quien me autoriza. Habiendo recibido notificación N.º 018236/12 y N.º 018236/09 sobre la propuesta de acuerdo del expediente sancionador y restablecimiento de la legalidad urbanística por las obras de reforma interior y exterior sin la preceptiva licencia urbanística en c/ Jumilla. Solicita:

2.Viendo que establecen una cuantía en grado medio por un importe (valoración efectuada por la OTM) de 16.499,50€ de tasa, que con la reducción del 20% en periodo voluntario ascendería a 13.199,60€. Solicito mediante este escrito, carta de pago en periodo voluntario”



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

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

Noveno: Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución en fecha 18/11/2024, en la que se da contestación a las alegaciones presentadas.

Se consideró acreditada por la entidad denunciada Almacora 22 S.L, con CIF **2795***, la comisión de los actos de infracción grave grave en C/ [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]), consistentes en:

- Obras de reforma interior que afectan a las instalaciones y los acabados: reparación y modificación de instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento y climatización, sustitución de solería, falsos techos, alicatados, etc.

- Obras de reforma exterior: sustitución de acabados exteriores en fachadas y solería exterior, demolición de porche y ejecución de nuevo porche mediante estructura metálica y cubierta de chapa, reforma de vallado medianero y vallado a vial.

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

Décimo: De fecha 29/01/2025, D. Carlos Zaragoza Montero, representante la entidad ALMACORA 22 SL, presenta escrito 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.

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 y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

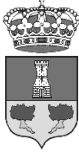
Tercero: Los artículos 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y artículo 162.b de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en lo referente a la calificación de la conducta infractora y la sanción a aplicar.

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: 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: En lo que hace referencia al reconocimiento de la responsabilidad, el artículo 172.1 de la Ley 7/2021 y 403.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, disponen 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: Consta detalle de abono efectuado por importe de 5.849,85 € de fecha 29/01/2025, resultante de aplicar las reducciones contempladas en el artículo 172.1 de la Ley 7/2021 y 403.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.



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

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

Séptimo: Considerando D. D. Carlos Zaragoza Montero, representante la entidad ALMACORA 22 SL, presenta escrito en el que reconoce su responsabilidad, renuncia a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, y ha procedido al pago voluntario con anterioridad a la resolución del expediente, resulta procedente establecer la sanción en 5.849,85 €, según los siguientes cálculos:

Sanción de acuerdo con el artículo 162.1b): Desde 3.000 euros hasta 29.999 euros.

Sanción en grado medio: Desde 3.000 euros hasta 16.499 euros.

Sanción en la cuantía de la mitad inferior: 16.499,50 € - 3.000 € = 13.499,50 € :
2 = 6.749,50 + 3.000 € = 9.749,75 euros.

Reducción 40% (artículo 172.1 LISTA): 9.749,50 x 40% = 5.849,85 €

Octavo: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en C/ Jumilla, n.º 17 (Ref. Cat. 2885109UF6528N0001II), consistentes en:

- Obras de reforma interior que afectan a las instalaciones y los acabados: reparación y modificación de instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento y climatización, sustitución de solería, falsos techos, alicatados, etc.

- Obras de reforma exterior: sustitución de acabados exteriores en fachadas y solería exterior, demolición de porche y ejecución de nuevo porche mediante estructura metálica y cubierta de chapa, reforma de vallado medianero y vallado a vial.

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 resulta ser responsable la entidad Almacora 22 S.L, con CIF **2795***, como promotora de las obras.

Es adecuada la imposición de la sanción de multa por importe de 5.849,85 €, verificándose su pago el día 29/01/2025.

Noveno: 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 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 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 en el sentido expuesto.

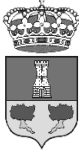
No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno.

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., sancionando a Almacora 22 S.L., como responsable de una infracción urbanística grave consistente en obras de reforma interior y exterior, en C/ [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]), imponiéndole una sanción de multa por el importe de 5.849,85 €. Consta justificante de pago en el expediente.

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



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

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 12.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00005/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL MOVIMIENTO DE TIERRAS, EL VALLADO, LA INSTALACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS Y LA INSTALACIÓN DE CONTENEDORES, SITOS EN EL [REDACTED], EL ROMERAL, A NOMBRE DE D.HECTOR RUBEN SAN CRISTÓBAL ROVERE. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00005/2025

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 21 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00005/2025

SITUACIÓN: [REDACTED] El Romeral (Ref. Cat. [REDACTED])

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:

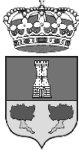
Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 16/01/2025, del que resulta que:

1º.- El 08/11/2024 se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de movimientos de tierra en la parcela arriba referenciada.

Posteriormente, se recibe informe policial fechado el 10/12/2024 con n.º de registro de salida 2.811, donde se confirma que se están realizando movimientos de tierra, no encontrándose nadie en la parcela. En las fotografías aportadas se observa también la instalación de contenedores.

2º.- El 14/01/2025 se gira visita de inspección al lugar para comprobar “in situ” los hechos denunciados. No se encuentra nadie en su interior. Desde el exterior se ha podido comprobar que se están llevando a cabo actuaciones consistentes en el aporte de tierra para modificar la topografía existente, excediendo de los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas. Asimismo, se observa que en la zona suroeste de la parcela existe un vallado interior donde se encuentra una construcción y dos contenedores, además de maquinaria y materiales de construcción. Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita de inspección.

Tras analizar las fotografías aéreas de Google Earth Pro que se adjuntan al precitado informe de la OTM, se aprecia el aporte de tierra sobre la parcela y, además de las actuaciones descritas con anterioridad, se observa la instalación de placas solares sobre la cubierta de la construcción existente.



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

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

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

N-00909/2024. Solicitud de Licencia Urbanística para realizar bancales para la siembra. El expediente se encuentra incompleto.

N-00474/2019. Solicitud de Licencia Urbanística para realizar tramo de vallado de parcela. La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 08/11/2019 concedió Licencia de obra menor para tramo de vallado metálico de parcela alineado a vial.

*Por tanto, los movimientos de tierra se han iniciado previo a la concesión de la correspondiente Licencia y no existe ningún expediente relacionado con el vallado interior, las placas solares y la instalación de los contenedores, por lo que las actuaciones se **están llevando a cabo sin la preceptiva Licencia urbanística.***

Independientemente de lo anterior, se informa que, al lindar la finca en su lindero oeste con un Arroyo, previo a la concesión de la Licencia urbanística, se habrá de disponer de las autorizaciones correspondientes en cuanto a la normativa sectorial vigente, quedando sometida la misma a las determinaciones, servidumbres y afecciones establecidas en la correspondiente Ley de Aguas.

4º.- Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en los artículos 137 (Actos sujetos a licencia urbanística) y 138 (Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como los artículos 291 y 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.**

*Asimismo, se hace necesario **ordenar la paralización inmediata de las obras** mencionadas, de acuerdo con las medidas cautelares del art. 152 de la LISTA y el art. 358 del Reglamento de la LISTA.*

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).

- 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.

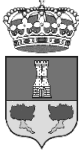
- Igualmente, también le es de aplicación a este tipo de suelo y como normativa de rango inferior el **Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal**. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No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

- Los movimientos de tierra, en principio serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar acreditado el destino agrícola de los mismos, incumpliendo los artículos 20 y 21 de la LISTA, salvo que se justifique el destino agrícola y se disponga de la autorización sectorial preceptiva en cuanto al Arroyo del Artesiano.

- La instalación de placas fotovoltaicas, en principio serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificada la legalidad de la construcción existente sobre la que se sitúan.

- La ejecución del vallado interior sería **NO LEGALIZABLE**, al incumplir la zona vallada la superficie mínima de parcela según el artículo 253 del PGOU.



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

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

- La instalación de los contenedores sería **NO LEGALIZABLE**, al no ser un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico; se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU.

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

D. HÉCTOR RUBÉN SAN CRISTÓBAL ROVERE con DNI *2505****

El presunto responsable, según titular registral, es:

GESTIÓN DE PROINDIVISOS, SUBASTAS Y ACTIVOS LITIGIOSOS, S.L. con CIF B93147122

7º.- Valoración.

- Para la valoración de los movimientos de tierra se han utilizado los precios existentes en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía, siendo para la actuación de relleno de tierras realizado con medios mecánicos de 1,04 €/m³. De acuerdo con la documentación aportada al expediente de Licencia N-00909/2024, el volumen de tierras estimado es de 8.500 m³, por lo que su valoración sería: 1,04 €/m³ x 8.500 m³ = 8.840 €

- Para la valoración de las placas solares se han tenido en cuenta los presupuestos aportados en los expedientes de los años 2023 y 2024 existentes en los archivos municipales, relacionados con la instalación de placas solares para viviendas unifamiliares con potencia inferior a 10 KWp, siendo los expedientes considerados los siguientes:

Expte. N-221/24. PEM: 4.408,00 €

Expte. N-050/24. PEM: 5.909,00 €

Expte. N-877/23. PEM: 4.338,84 €

Expte. N-875/23. PEM: 5.835,45 €

Expte. N-658/23. PEM: 5.703,00 €

Por tanto, tras realizar la media aritmética de los presupuestos anteriores, la valoración final para la instalación que nos ocupa sería **5.238,85 €**.

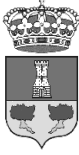
- Para la valoración del vallado se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2024 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, aplicando el relativo a "Vallas y cercas", establecido en 41 €/m². El vallado tiene una longitud aproximada de unos 80 ml según medidas tomadas en fotografías aéreas y una altura de unos 2,00 mts, lo que supone un total de 160 m². Por lo que la valoración sería: 41 €/m² x 80 ml x 2m = 6.560 €

- Para la valoración de los contenedores se han consultado diferentes páginas webs de venta de contenedores, tomando en consideración aquellos que se asemejan a los instalados en el caso que nos ocupa, los cuales aparentemente parecen usados (<https://roscontainer.es/precios-de-contenedores-maritimos-usados> <https://www.remsa.net/ocasion/comprar-contenedores-maritimos-ocasion>

<https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>) de lo que resulta un precio aproximado de 2.400 € para contenedores de 20 pies (6x2m aproximadamente). La valoración sería: 2.400 € x 2 ud. = 4.800 €

Finalmente, considerando todas las actuaciones realizadas, la valoración quedaría de la siguiente manera:

Movim. de tierra:	8.840 €
Placas solares:	5.238,85 €
Vallado:	6.560 €



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

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

Contenedores: 4.800 €
Valoración final: 8.840 € + 5.238,85 € + 6.560 € + 4.800 € = 25.438,85 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en artículos 137 (Actos sujetos a licencia urbanística) y 138 (Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como los artículos 291 y 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, por lo que procedería:

Primero: Incoar expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado frente a D. HÉCTOR RUBÉN SAN CRISTÓBAL ROVERE con DNI ***2505**, como presunto responsable promotor de la obra y contra la entidad **GESTIÓN DE PROINDIVISOS, SUBASTAS Y ACTIVOS LITIGIOSOS, S.L. con CIF **3147***** 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), b) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3 a), b) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente realizar los expedientados en [REDACTED]. El Romeral (Ref. Cat. [REDACTED]), el aporte de tierra para modificar la topografía existente, excediendo de los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, así como el vallado interior donde se encuentra una construcción y dos contenedores, la instalación de placas fotovoltaicas, además de maquinaria y materiales de construcción.

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes de licencia relacionados con la parcela que nos ocupa:

N-00909/2024. Solicitud de Licencia Urbanística para realizar bancales para la siembra. El expediente se encuentra incompleto.

N-00474/2019. Solicitud de Licencia Urbanística para realizar tramo de vallado de parcela. La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 08/11/2019 concedió Licencia de obra menor para tramo de vallado metálico de parcela alineado a vial.

Por tanto, los movimientos de tierra se han iniciado previo a la concesión de la correspondiente Licencia y no existe ningún expediente relacionado con el vallado interior, las placas solares y la instalación de los contenedores, por lo que las actuaciones 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).

Conforme a los datos y documentos que obran en esta administración, por parte de los servicios técnicos municipales se ha constatado que analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación:



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

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

- Los movimientos de tierra, en principio serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar acreditado el destino agrícola de los mismos, incumpliendo los artículos 20 y 21 de la LISTA, salvo que se justifique el destino agrícola y se disponga de la autorización sectorial preceptiva en cuanto al Arroyo del Artesiano.

- La instalación de placas fotovoltaicas, en principio serían **NO LEGALIZABLES**, al no estar justificada la legalidad de la construcción existente sobre la que se sitúan.

- La ejecución del vallado interior sería **NO LEGALIZABLE**, al incumplir la zona vallada la superficie mínima de parcela según el artículo 253 del PGOU.

- La instalación de los contenedores sería **NO LEGALIZABLE**, al no ser un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico; se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU.

Cuarto: *Apercibir a los denunciados que, al lindar la finca en su lindero oeste con un Arroyo, previo a la concesión de la Licencia urbanística, se habrá de disponer de las autorizaciones correspondientes en cuanto a la normativa sectorial vigente, quedando sometida la misma a las determinaciones, servidumbres y afecciones establecidas en la correspondiente Ley de Aguas.*

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 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 Eimil, 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



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

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

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 registrará 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 territorio de Andalucía; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.

Octavo: 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 4140/A, CRU: [REDACTED], Ref. Cat. [REDACTED], 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.

Noveno: Conceder trámite de audiencia a **D. HÉCTOR RUBÉN SAN CRISTÓBAL ROVERE** y a la entidad **GESTIÓN DE PROINDIVISOS, SUBASTAS Y ACTIVOS LITIGIOSOS, S.L** 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.

Décimo: Disponer, como **MEDIDA CAUTELAR**, la paralización inmediata de las obras mencionadas, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021 y 370.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

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



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

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

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, advirtiendo 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, advirtiendo al promotor y encargados de la actividad, 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.

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 Nº 13.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00045/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR MOVIMIENTOS DE TIERRA, PARCELACIÓN E INSTALACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS, SITOS EN EL [REDACTED], LA ALQUERÍA, A NOMBRE DE D.DANIEL TORRES ORTIGOSA Y DÑA. PATRICIA SANTIAGO OLIVARES. Figura en el expediente la propuesta



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

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

que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00045/2024

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 11 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00045/2024

SITUACIÓN: [REDACTED] La Alquería (Ref. Cat. [REDACTED])

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 2/12/2024, del que resulta que:

1º.- El 13/11/2024 con n.º de registro de entrada 22.021, se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras en la parcela 215 del polígono 20, consistentes en movimientos de tierra, parcelación e instalación de casas prefabricadas, el cual cita textualmente:

“sobre la parcela con referencia catastral [REDACTED] se están ejecutando las siguientes actuaciones:

- Movimientos de tierras y abancalamiento del terreno.
- Posible parcelación urbanística, al separar físicamente mediante vallado los aterrazamientos mencionados.
- Instalación de dos viviendas prefabricadas, acondicionamiento exterior de la parcela, construcción de edificaciones auxiliares a la principal, y de una estructura cubierta para el estacionamiento de vehículos.
- En fase de construcción se encuentra una estructura metálica compuesta de tres pórticos principales y dos auxiliares, de los cuales no se puede deducir aún el uso”

2º.- El 20/11/2024, tras intentar contactar telefónicamente con los propietarios catastrales sin obtener respuesta, se gira visita de inspección al lugar para comprobar “in situ” los hechos denunciados. En el momento de la inspección no se encuentra nadie en el interior, por lo que se toman fotografías desde el exterior. Se ha podido observar que existe un camino de acceso cerrado por una puerta metálica junto a la que hay un contador de electricidad; en el interior de la parcela se observan 3 banales con accesos independientes sobre los que se han instalado viviendas prefabricadas (banales 1 y 2), techado para aparcamiento (bancal 1) y se están instalando otras 2 construcciones prefabricadas sobre el bancal 3.

Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita: Fotos 1 y 2. Puerta y camino de acceso a la parcela. Foto 3. Vista general. Foto 4. Bancal 1, con casa prefabricada y techado para aparcamiento y bancal 2, con casa prefabricada. Foto 5. Bancal 3, donde se están ejecutando 2 construcciones prefabricadas. Fotografía aérea de la parcela, con indicación de las actuaciones descritas. (Ortofoto fechada en febrero de 2024, donde se observa parte de las actuaciones).

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



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

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

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 y el artículo 91 sobre la parcelación urbanística.*

- *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 253.1 la parcela mínima edificable.*

En base a lo anterior, las actuaciones consistentes en la subdivisión de la parcela no cumplirían con la normativa urbanística que le es de aplicación, al estar la parcelación en suelo rústico expresamente prohibida en el artículo 91 de la Ley 7/2021 e incumplir la parcela mínima edificable según el artículo 253.1 del PGOU; por tanto, serían NO LEGALIZABLES.

Del mismo modo, la instalación de casas prefabricadas y las construcciones en ejecución, al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumpliría los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; por tanto serían NO LEGALIZABLES.

5º.- *En función de lo expuesto, procede la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

Asimismo, se hace necesario ordenar la paralización inmediata de las obras mencionadas, de acuerdo con las medidas cautelares del art. 152 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el art. 358 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

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

D. DANIEL TORRES ORTIGOSA con DNI *3466****
DÑA. PATRICIA SANTIAGO OLIVARES con DNI *3839****

7º.- *Valoración.*

En primer lugar, para la valoración del suelo, 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 3.092 m².

Valoración suelo: 3.092 m² x 2,96 €/m² = 9.152,32 €

Por otro lado, se valoran a continuación las actuaciones realizadas sobre la parcela:

- *Para la valoración de las construcciones prefabricadas se han consultado los precios publicados en diferentes páginas webs para construcciones similares (<https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>; <https://lafabricadecasas.es/casas-moviles/>; <https://construccionesmodularescuni.com/modulos-prefabricados-gama-economica/>), obteniendo un precio aproximado para casa móvil tradicional de unos 600 €/m². En el caso del techado, se tendrá en cuenta el porcentaje correspondiente a estructura (14%) y cubierta (8%). Las viviendas existentes en los banales 1 y 2 están finalizadas, mientras que las construcciones del banal 3 se encuentran en ejecución, computándose su valor en un 15%.*



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

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

Viviendas prefabricadas:

Bancal 1: 20 m²

Bancal 2: 25 m²

$$45 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 27.000 \text{ €}$$

Techado aparcamiento:

Bancal 1: 15 m²

$$15 \text{ m}^2 \times (600 \text{ €/m}^2 \times 22\%) = 1.980 \text{ €}$$

Viviendas en construcción:

Bancal 3: 60 m²

Bancal 3: 30 m²

$$(90 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2) \times 15\% = 8.100 \text{ €}$$

- Para el caso del vallado y la explanada, 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, aplicando el relativo a: "Vallas y cercas" establecido en 41 €/m² y "Pistas terrizas sin drenaje" establecido en 44 €/m², por ser los que mejor se ajustan a las obras realizadas. Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando lo siguiente:

Vallado camino: 78 ml y 2 m de altura, total 156 m²

Vallado bancal 1: 47 ml con 1 m de altura, total 47 m²

Valoración vallado: $(156 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2) \times 41 \text{ €/m}^2 = 8.323 \text{ €}$

Explanada bancal 1: $463 \text{ m}^2 \times 44 \text{ €/m}^2 = 20.372 \text{ €}$

Explanada bancal 2: $336,57 \text{ m}^2 \times 44 \text{ €/m}^2 = 14.809,08 \text{ €}$

Por tanto, la valoración final sería:

$$9.152,32 \text{ €} + 27.000 \text{ €} + 1.980 \text{ €} + 8.100 \text{ €} + 8.323 \text{ €} + 20.372 \text{ €} + 14.809,08 \text{ €} = 89.736,40 \text{ €}$$

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 de restablecimiento del orden jurídico perturbado rente a **D. DANIEL TORRES ORTIGOSA con DNI ***3466** y DÑA. PATRICIA SANTIAGO OLIVARES con DNI ***3839****, 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 muy grave**, tipificada en el artículo 161.4 a) de la Ley 7/2021 y 378.4 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente en haber realizado los expedientados una subdivisión de la parcela en [REDACTED]. La Alquería (Ref. Cat. [REDACTED]), que no cumpliría con la normativa urbanística que le es de aplicación, al estar la parcelación en suelo rústico expresamente prohibida en el artículo 91 de la Ley 7/2021 e incumplir la parcela mínima edificable según el artículo 253.1 del PGOU; por tanto, **serían NO LEGALIZABLES**.

- Como presuntos autores de una **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, consistente en haber realizado los expedientados la Instalación de casas prefabricadas y construcciones en ejecución, que al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumpliría los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; por tanto **serían NO LEGALIZABLES**.



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

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

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 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 y el artículo 91 sobre la parcelación urbanística.

- 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 253.1 la parcela mínima edificable.

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 del 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 Eimil, 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



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

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

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, 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 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 **D. DANIEL TORRES ORTIGOSA con DNI ***3466** y DÑA. PATRICIA SANTIAGO OLIVARES con DNI ***3839****, 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.

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, advirtiendo 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, advirtiendo 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.



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

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 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 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 Nº 14.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00046/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL ALMACENAMIENTO DE ATRACCIONES DE FERIA EN SUELO RÚSTICO, SITO EN EL [REDACTED] EL ROMERAL, A NOMBRE DE D. JUAN YAGUE RUEDA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00046/2024

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 11 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

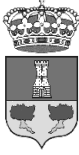
EXPTE. Nº: R-00046/2024

SITUACIÓN: [REDACTED] Romeral. (Ref. Cat. [REDACTED])

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 10/12/2024, del que resulta 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

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir escrito de denuncia con fecha de entrada 11/11/2024 y n.º de registro 21.898, de la existencia de una parcela donde se encuentran almacenadas instalaciones de feria, vehículos, camiones, etc., el cual cita textualmente:

“(…) los presuntos propietarios de la parcela rústica colindante con la suya, sita en el Polígono 7, parcela 222 de El Romeral en Alhaurín de la Torre, comenzaron a depositar en dicha parcela numerosos objetos, algunos de gran tamaño, tales como atracciones de feria, vehículos, ruedas de camión o incluso contenedores industriales (...)

La actividad comenzó con el almacenamiento en el terreno de un par de atracciones itinerantes de feria, habiéndose convertido en la actualidad en un verdadero almacén al aire libre en el que se pueden encontrar numerosos cacharritos de feria, algunos de gran tamaño, que son lavados y pintados en el propio terreno, así como vehículos sin matrícula, que son allí mismo también desguzados, e incluso ruedas de camiones, entre otros.”

*2º.- El 26/11/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado junto a los agentes con C.P. 3864 y 15420 para comprobar “in situ” los hechos descritos. Desde el exterior se observa que en la parcela existen almacenadas diversas instalaciones de feria, camiones, coches... Se identifica en una parcela cercana a D. Juan Yague Rueda, con DNI ***5077** y n.º de teléfono 627154414, quien facilita las labores de inspección y manifiesta que es el propietario y responsable de dichas instalaciones. Se le informa que el uso que están haciendo no es compatible con el planeamiento y por lo tanto debe cesar. Constan unidas al informe de la OTM, fotografías tomadas durante la inspección.*

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.

4º.- La parcela que nos ocupa está 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, 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**, 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).*

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al no encontrarse el uso de almacenamiento de instalaciones y/o vehículos dentro de los usos ordinarios del suelo rústico según la Ley 7/2021, ni encontrarse dentro de los usos compatibles según el P.G.O.U. vigente, todo ello conforme a los artículos antes mencionados.*

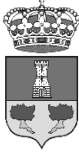
*5º.- En función de lo expuesto, **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.***

6º.- El presunto responsable, como propietario de las instalaciones identificado en la visita de inspección, es:

D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI *5077****

7º.- Valoración.

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.



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

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

De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela con una superficie de suelo de 5.675 m².

Por tanto, la valoración de la parcela que nos ocupa, sería:

$$5.675 \text{ m}^2 \times 2,96 \text{ €/m}^2 = 16.798 \text{ €}$$

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 de restablecimiento del orden jurídico perturbado frente a **D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI ***5077****, como propietario y responsable de las instalaciones identificado en la visita de inspección, 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 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 el expedientado en [REDACTED]. El Romeral, (Ref. Cat. [REDACTED]), el almacenamiento de diversas instalaciones de feria, camiones, coches..., que al no tratarse de los usos ordinarios del suelo rústico según la Ley 7/2021, ni encontrarse dentro de los usos compatibles según el P.G.O.U. vigente, se estarían incumpliendo los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; por tanto serían **NO LEGALIZABLES**.*

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, por lo que se están llevando a cabo sin la preceptiva Licencia Urbanística.*

Tercero: *La parcela que nos ocupa está 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, 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**, 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).*

Cuarto: *Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al no encontrarse el uso de almacenamiento de instalaciones y/o vehículos dentro de los usos ordinarios del suelo rústico según la Ley 7/2021, ni encontrarse dentro de los usos compatibles según el P.G.O.U. vigente, todo ello conforme a los artículos antes mencionados*

Quinto: *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: *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,*



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

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

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 del 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 Eimil, 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 contraviéndola, 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).

Séptimo: *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.



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

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

Octavo: 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 371 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.

Noveno: Conceder trámite de audiencia a **D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI ***5077****, 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 presente cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime conveniente para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

Décimo: Disponer, como **MEDIDA CAUTELAR**, la paralización inmediata de la actividad de almacenamiento de diversas instalaciones de feria, camiones, coches..., en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021 y 370.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

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, advirtiendo 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, advirtiendo al promotor y encargados de la actividad, 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.

Decimoprimer: 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.



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

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

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 15.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00004/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL MOVIMIENTO DE TIERRAS EN SUELO RÚSTICO SIN LICENCIA, SITO EN EL [REDACTED] LA ALQUERÍA A NOMBRE DE JUJUSAMA UNIVERSAL S.L. Y D.JUAN JESÚS RECIO GARCIA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00004/2025

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00004/2025

SITUACIÓN: [REDACTED] La Alquería. (Ref. Cat. [REDACTED])

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 15/01/2025, del que resulta que:

1º.- El 16/12/2024 se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de movimientos de tierra en la parcela arriba referenciada.

2º.- Tras contactar telefónicamente con el propietario, no se permite el acceso al interior, por lo que se realiza visita de inspección el 14/01/2025. Desde el exterior se ha podido comprobar que la zona norte de la parcela se encuentra abancalada, tal y como se observa en las fotografías tomadas durante la visita, las cuales constan en el informe de la OTM.

Para un mejor entendimiento, constan en el precitado informe de la OTM, ortofotos de fechas julio de 2023 y febrero de 2024, donde se puede apreciar claramente el cambio producido en la topografía de la zona norte de la parcela: Ortofoto de fecha julio de 2023 y Ortofoto de fecha febrero de 2024.

De la comparativa entre las ortofotos se observa cómo la zona norte de la parcela ha sido modificada mediante movimientos de tierra para la creación de 3 bancales. Según expone el propietario, los mismos se han realizado con fines agrícolas.



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

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

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

Considerando que dichos actos constituyen 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.

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 las mismos serían LEGALIZABLES, siempre y cuando se justifique el destino agrícola de las actuaciones.

5º.- 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****

6º.- Valoración.

Para la valoración de las actuaciones 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 tierra, se estima una media de 1,00 m de altura del terreno por la superficie de parcela afectada, siendo ésta de aproximadamente unos 2.500 m² según medición realizada sobre la ortofoto.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ³ :	1,99 €/m ³
Volumen movimiento de tierras:	2.500 m ² x 1,00 m = 2.500 m ³
Valoración:	1,99 €/m ³ x 2.500 m ³ = 4.975 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO



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

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

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. JUAN JESÚS RECIO GARCÍA con DNI ***3815** como presunto responsable de la ejecución de las obras, y frente a la entidad JUJUSAMA UNIVERSAL, S.L. con CIF ***6699**, titular catastral y registral del inmueble sito en [REDACTED] La Alquería, (Ref. Cat. [REDACTED]), 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) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistentes en la ejecución de movimientos de tierra en la parcela referenciada.*

Segundo: *Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, no existe ningún expediente relacionado con los hechos denunciados, 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).*

- *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).*

Por parte de los servicios técnicos municipales, se ha constatado que las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, serían LEGALIZABLES, siempre y cuando se justifique el destino agrícola de las actuaciones.

Cuarto: *Advertir a los denunciados 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.*

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, 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 Eimil, 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



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

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

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”.

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 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: *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 309/B, CRU: [REDACTED]**, (Ref. Cat. [REDACTED]), 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.*

Noveno: *Conceder trámite de audiencia a **D. JUAN JESÚS RECIO GARCÍA** y a la entidad **JUJUSAMA UNIVERSAL, S.L.** 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.*

Décimo: *Disponer, como **MEDIDA CAUTELAR**, la paralización inmediata de la ejecución de movimientos de tierra en la parcela referenciada, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021 y 370.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.*

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, advirtiendo 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, advirtiendo al promotor y encargados de la actividad, 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.



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

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

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.

Decimoprimer: *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 Nº 16.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00013/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR Y EXTERIOR SIN PERMISO DE LA PROPIEDAD, SITA EN LA C [REDACTED] A NOMBRE DE D.JOSE LUIS ENCINA GUTIERREZ Y DÑA.MARÍA DEL CARMEN GONZÁLEZ GUERRERO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: R-00013/2024

Asunto: Resolución de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.



**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.- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00013/2024

SITUACIÓN: C [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED])

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. JOSÉ LUIS ENCINAS GUTIÉRREZ con DNI ***0926** y DÑA. MARÍA CARMEN GONZÁLEZ GUERRERO con DNI ***2642****, como titulares catastrales y registrales 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, así como la normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 16/01/2024, del que resulta que:

1º.- El 30/11/2023 con n.º de registro de entrada 23842 y 23844 se reciben escritos de denuncia relacionados con la ejecución de obras en la dirección arriba referenciada, donde se hace referencia a la construcción de un muro medianero sin permiso y la realización de trabajos que exceden de las declaraciones responsables presentadas.

2º.- El 09/01/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Los propietarios permiten el acceso al interior, donde se ha podido comprobar que se están llevando a cabo las siguientes actuaciones:

- Obras de reforma interior que afectan a las instalaciones y los acabados: reparación y modificación de instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento y climatización, sustitución de solería, falsos techos, alicatados, etc.

- Obras de reforma exterior: sustitución de acabados exteriores en fachadas y solería exterior, demolición de porche y ejecución de nuevo porche mediante estructura metálica y cubierta de chapa, reforma de vallado medianero y vallado a vial.

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

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

N-01028/2022. Declaración responsable para sustitución de revestimientos en mal estado (cubiertas, techos, fachadas exteriores), reparación de filtraciones, remodelación y acondicionamiento de fachadas exteriores, cerramientos perimetrales, pavimentos y pinturas.

N-01015/2022. Declaración responsable para retirada de revestimiento de columnas, de mobiliario antiguo, barra y moldura de escayola.



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

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

M-00104/2022. Licencia para demolición de una serie de edificaciones existentes (salón arquería, trasteros, depósito, aseos, almacén-cocina, recinto generador, office y salón Alhaurín) en C/ Jumilla, n.º 17. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 07 de octubre de 2022.

N-00970/2023. Declaración responsable. De acuerdo con el presupuesto aportado los trabajos consisten en: limpieza del establecimiento, revisión y reparación de las instalaciones, aislamiento acústico de techos e instalación de climatización.

Por tanto, los trabajos relacionados con las instalaciones, sustitución de revestimientos y acabados interiores y exteriores y reforma de vallados estarían contemplados en los expedientes anteriores.

En relación a las obras de demolición del porche existente y nueva ejecución del mismo mediante estructura metálica y cubierta de chapa, se han 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 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 291 del decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (Actos sujetos a licencia urbanística), **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 Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Sistema Local de Equipamiento (privado), estando regulado este tipo de suelo según lo dispuesto en el Art. 133 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS del término municipal.

*Analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las obras de demolición y nueva ejecución de porche, al no suponer incremento de la superficie construida (al estar abierto por tres lados) ni de ocupación (al ajustarse a la huella del porche anterior), serían **LEGALIZABLES.***

5º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:

D. JOSÉ LUIS ENCINAS GUTIÉRREZ con DNI *0926****

DÑA. MARÍA CARMEN GONZÁLEZ GUERRERO con DNI *2642****

La presunta responsable, según contrato de alquiler, es:

DÑA. HANAN MOHAMED MOHAMED, con NIF *0236****

6º.- 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 han aplicado los relativos a “Demoliciones”, establecido en 55 €/m² y “Restaurantes”, establecido en 1.346 €/m² por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. Por tratarse de obras de ejecución parcial, de acuerdo con los criterios generales, se aplicará el porcentaje correspondiente a estructura 14% y cubierta 8%, suponiendo un total de 22%.



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

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

De acuerdo con las mediciones realizadas mediante Google Earth, se obtiene una superficie aproximada de 30 m². Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

<i>Valor del m² demolición:</i>	<i>55 €/m²</i>
<i>Valor del m² construcción:</i>	<i>1.346 €/m² x 22% = 296,12 €</i>
<i>Superficie aproximada:</i>	<i>30 m²</i>
<i>Valoración:</i>	<i>55 €/m² x 30 m² = 1.650 €</i>
	<i>296,12 x 55 m² = 8.883,60 €</i>
<i>Total valoración:</i>	<i>1.650 € + 8.883,60 € = 10.533,60 €</i>

Segundo: *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 01/03/2024, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad, por la supuesta infracción grave en C/ [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]), consistentes en:*

- Obras de reforma interior que afectan a las instalaciones y los acabados: reparación y modificación de instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento y climatización, sustitución de solería, falsos techos, alicatados, etc.

- Obras de reforma exterior: sustitución de acabados exteriores en fachadas y solería exterior, demolición de porche y ejecución de nuevo porche mediante estructura metálica y cubierta de chapa, reforma de vallado medianero y vallado a vial.

Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, una vez comprobados los archivos municipales, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con la parcela que nos ocupa:

N-01028/2022. *Declaración responsable para sustitución de revestimientos en mal estado (cubiertas, techos, fachadas exteriores), reparación de filtraciones, remodelación y acondicionamiento de fachadas exteriores, cerramientos perimetrales, pavimentos y pinturas.*

N-01015/2022. *Declaración responsable para retirada de revestimiento de columnas, de mobiliario antiguo, barra y moldura de escayola.*

M-00104/2022. *Licencia para demolición de una serie de edificaciones existentes (salón arquería, trasteros, depósito, aseos, almacén-cocina, recinto generador, office y salón Alhaurín) en C/ Jumilla, n.º 17. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 07 de octubre de 2022.*

N-00970/2023. *Declaración responsable. De acuerdo con el presupuesto aportado los trabajos consisten en: limpieza del establecimiento, revisión y reparación de las instalaciones, aislamiento acústico de techos e instalación de climatización.*

Por tanto, los trabajos relacionados con las instalaciones, sustitución de revestimientos y acabados interiores y exteriores y reforma de vallados estarían contemplados en los expedientes anteriores.

En relación a las obras de demolición del porche existente y nueva ejecución del mismo mediante estructura metálica y cubierta de chapa, se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

Según se determina en el precitado informe de la OTM, analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las obras de demolición y nueva ejecución de



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

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

porche, al no suponer incremento de la superficie construida (al estar abierto por tres lados) ni de ocupación (al ajustarse a la huella del porche anterior), serían 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.

*De dichos actos se estableció como presunto responsable a **D. JOSÉ LUIS ENCINAS GUTIÉRREZ con DNI ***0926** y DÑA. MARÍA CARMEN GONZÁLEZ GUERRERO con DNI ***2642****, como titulares catastrales y registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras, y que legitima la actuación municipal en ejercicio de su potestad en materia de disciplina urbanística, y quienes podrían ser declarados responsables en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 353 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, todo ello en atención a que el procedimiento de restauración de la ordenación territorial y urbanística no es un procedimiento sancionador, sino de naturaleza reparadora, de manera que la acción de protección de la legalidad urbanística viene a constituir una especie de obligación propter rem, de manera que los propietarios vienen obligados a realizar las acciones tendentes a dicha restauración con independencia de que hayan ejecutado o promovido las obras.*

Tercero:** De fecha 22/03/2024, Dña. Maria Eva Carnero Guerrero, DNI **8176, presenta pliego de descargos, adjuntando documentación, en representación de las personas denunciadas, donde en síntesis, manifiesta lo siguiente:*

1º.- Que son propietarios del local destinado a la industria de bar restaurante que se halla en una parcela de 4.344,89 m² de superficie total, de referencia catastral [REDACTED], sita en calle [REDACTED] n.º [REDACTED] de esta localidad.

Que en diciembre de 2022 firmaron con la mercantiil ALMACORA 22 SL contrato de arrendamiento de dicho local de negocio.

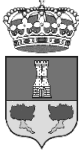
2º.- Que la arrendataria, la mercantil ALMACORA 22 SL, está llevando a cabo obras en el local y parcela arrendadas que no han autorizado. Aduce, que la arrendataria estaba invadiendo parte de su finca que no es objeto de arrendamiento, suponen sin contar con las preceptivas licencias de obras.

Que han tenido conocimiento de que la arrendataria ha presentado en el Ayuntamiento un proyecto de legalización de local destinado a hostelería con música y salón de celebraciones, expediente N-00970/2023, habiéndose concedido licencia para reforma del local por resolución de fecha 8 de febrero de 2024. Que dichas obras de reforma, no están autorizadas por los arrendadores.

3ª.- Que ante la gravedad de los hechos y el incumplimiento de la arrendataria, le han remitido burofax para que pongan a su disposición el local y la parcela arrendado, demoliendo lo construido sin su consentimiento.

Alegan que no son responsables de la infracción urbanística cometida, al no ejecutar las obras que se están llevando a cabo.

***Cuarto:** De fecha 15/03/2024, D. José Carlos Zaragoza Montero, presenta sendos pliego de descargos en representación de la entidad Almacora 22 SL, donde, en síntesis, manifiesta lo siguiente:*



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

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

“1. Solicitar trámite de audiencia dentro del plazo de 15 a la recepción de esta notificación (lunes 11 de marzo 2024), a los instructores del expediente sancionador, funcionario D. Juan Carlos M;artín Luque y secretario D. Manuel González Lamothe.

2.Viendo que establecen una cuantía en grado medio por un importe (valoración efectuada por la otm) de 16.499,50€ de tasa, que con la reducción del 20% en periodo voluntario ascendería a 13.199,60€. Solicito mediante este escrito, carta de pago ...”

“1. Solicitar trámite de audiencia dentro del plazo de 15 a la recepción de esta notificación (lunes 11 de marzo 2024), a los instructores del expediente sancionador, funcionario d. Juan Carlos M;artín Luque y secretario D. Manuel González Lamothe.

2.Viendo que establecen una cuantía en grado medio por un importe (valoración efectuada por la otm) de 16.499,50€ de tasa, que con la reducción del 20% en periodo voluntario ascendería a 13.199,60€. Solicito mediante este escrito, carta de pago en periodo voluntario.

3. Alegar atenuantes ante los instructores del expediente sancionador, para que se proceda a una reducción de la sanción y reconsidere un hecho en grado leve en base a:

3.1 Colaboración en la labor de inspección por parte de la O.T.M.

3.2 La licencia N01015/2022 retirada de revestimiento de columnas, de mobiliario antiguo, barra y molduras de escayola. y la m-00104/2022 licencia para demolición de una serie de edificaciones existentes. aunque no contemplan la estructura objeto de ...”

De fecha 29/04/2024, D. José Carlos Zaragoza Montero, presenta escrito en representación de la entidad Almacora 22 SL, donde, en síntesis, solicita lo siguiente:

*“Copia de la resolución expresa de denegación o renuncia de la licencia de obras de demolición. como se deduce de la nota interna CVE: ***80020D94700X4Y8Y4JIX****, que todas las comunicaciones se hagan a través de la sede electrónica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones pública”.*

Quinto: *De fecha, 10/07/2024, Dña. Maria Eva Carnero Guerrero, DNI **8176***, presenta pliego de descargos, donde en síntesis manifiesta:*

[.....]

“Que a mis representados les ha sido notificada la publicación del Edicto de fecha 01/03/2024 por el que se les notifica la incoación de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por obras de reforma interior y exterior sin la licencia preceptiva, Expediente R-00013/2024.

Que ya fueron notificados de dicha incoación en su día, por lo que mis representados presentaron escrito de alegaciones con fecha 22 de marzo de 2 024 (n.º de registro 202400006212).

Que habiendo tenido acceso al Expediente, constatamos que el Ayuntamiento no les ha notificado en ningún momento la incoación del procedimiento sancionador contra ellos, Expediente S-00013/2024”

[.....]

Sexto: *De fecha 30/01/2025, fue dictada providencia de la Concejala Delegada, en la que se da contestación a las alegaciones presentadas, confiriendo trámite de audiencia a **D. José Luis Encinas Gutiérrez y a Dña. Maria Carmen González Guerrero**, como titulares catastrales y registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras y a la entidad **ALMACORA 22 SL**, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, antes de dictar propuesta de resolución, poniendo de manifiesto, la relación de documentos*



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

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

obrantes en el expediente a fin de que pudiesen obtener las copias de los que estimasen convenientes, y para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

La referida providencia se notificó a Dña. María Eva Carnero Castellano, representante de D. José Luis Encinas Gutiérrez y a Dña. María Carmen González Guerrero, mediante acceso a la sede electrónica de este Excmo Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en la fecha 03/02/2025.

La notificación a la entidad ALMACORA 22 SL, se realizó mediante acceso a la sede electrónica de este Excmo Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en la fecha 01/02/2025, por D. Carlos Zaragoza Montero, como representante de la referida entidad.

Séptimo: Frente a la citada providencia no han sido presentadas alegaciones.

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 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Tercero: Los artículos 161.3. a) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y c) 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: 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 presente procedimiento se ha tramitado dando cumplimiento a la normativa de aplicación, habiéndose seguido contra D. José Luis Encinas Gutiérrez y a Dña. María Carmen González Guerrero, como titulares catastrales y registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras, en cuanto a las actuaciones ejecutadas sin contar con la preceptiva licencia. Se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 354 RGLISTA, al establecer que los expedientes de protección de la legalidad urbanística ha de seguirse contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, la Administración actuante podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente.

Tal y como se puso de manifiesto tras las alegaciones presentadas por Dña. María Eva Carnero Guerrero, de fecha 22/03/2024, en representación de las personas denunciadas, toda vez que la medida de restablecimiento de realidad física alterada, es imputable a quien en cada momento ostente la propiedad de



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

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

la finca, sin perjuicio de que hayan ejecutado o no las obras ilegales, y sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse en el orden jurídico privado y que las partes puedan ejercer ante la jurisdicción civil.

Tanto el Tribunal Constitucional (Auto de 21 de septiembre de 2000) como el Tribunal Supremo [Sentencia de 3 de octubre de 1991 (LA LEY 14359-R/1992) (LA LEY 14359-R/1992) 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— provoca que los principios a los que se sujeta no sean idénticos. Así, en lo referente al principio de culpabilidad, ha de señalarse que en los supuestos de restauración del orden urbanístico vulnerado, la acción dirigida para restaurar la legalidad ha de entenderse con el propietario o poseedor actual, aun cuando no haya sido el responsable de las obras realizadas sin licencia, por cuanto solo él tiene la posibilidad de proceder a la restauración del orden urbanístico infringido. También, en este sentido, se pronuncia la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sevilla, de 12 mayo 2011 (LA LEY 110672/2011) (LA LEY 110672/2011).

*De manera que la acción de protección de la legalidad urbanística viene a constituir una especie de obligación propter rem, **los propietarios vienen obligados a realizar las acciones tendentes a dicha restauración con independencia de que hayan ejecutado o promovido las obras.***

A mayor abundamiento, el artículo 353.4 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 de Andalucía, dispone: “Las actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, la Administración actuante podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente y, en su caso, a quien desarrolle actos y usos de los que se desprenda la transmisión de la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de facultades dominicales sobre el mismo aunque no haya tenido acceso a los referidos registros.

Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.



**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, corresponde únicamente al propietario la obligación de proceder a realizar las actuaciones necesarias para restaurar la legalidad urbanística vulnerada, todo ello sin perjuicio de las acciones civiles que pueda emprender contra éste contra el arrendatario ante la jurisdicción correspondiente.

Sexto: *De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en C/ [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]), consistentes en:*

- Obras de reforma interior que afectan a las instalaciones y los acabados: reparación y modificación de instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento y climatización, sustitución de solería, falsos techos, alicatados, etc.

- Obras de reforma exterior: sustitución de acabados exteriores en fachadas y solería exterior, demolición de porche y ejecución de nuevo porche mediante estructura metálica y cubierta de chapa, reforma de vallado medianero y vallado a vial.

*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 **D. JOSÉ LUIS ENCINAS GUTIÉRREZ con DNI ***0926** y DÑA. MARÍA CARMEN GONZÁLEZ GUERRERO con DNI ***2642****, como arrendadores y titulares catastrales y registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras.*

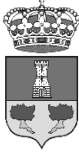
En todo caso, se advierte que la orden de restitución, como obligación de carácter real, ha de ser cumplida por aquellos que tengan la titularidad efectiva de los terrenos afectados y terceros adquirentes.

Séptimo: *Dispone el artículo 151 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:*

1. Ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por esta ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella. Reglamentariamente se desarrollarán los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización, aun existiendo elementos de disconformidad no sustanciales con la ordenación aplicable, cuando las medidas necesarias para la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística resulten imposibles o sean de muy difícil ejecución.

2. La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.

3. Las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística consistirán en la prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad. Reglamentariamente se concretarán estas medidas. La resolución del procedimiento de restablecimiento de



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

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

la legalidad podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado.

(.....)

A su vez, dispone el artículo 152 de la Ley 7/2021:

5. Cuando de la tramitación del procedimiento resulte la total imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística prevista en el artículo anterior y establecerá los plazos en que dichas medidas deben ejecutarse por las personas interesadas. (.....)

6. (.....) Si del procedimiento de legalización se concluye que las obras no son compatibles con la ordenación aplicable, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

El artículo 154 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, preceptúa:

1. En caso de incumplimiento de las medidas provisionales o definitivas, la Administración procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, y con los apartados siguientes, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.

2. En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

3. El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva 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.

(.....)

Octavo: *Corresponde al Alcalde la competencia para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad, 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 de Alcaldía nº 03612 de 19 de junio de 2023.*

PROPUESTA: *A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación se propone que sea dictada resolución en el procedimiento de referencia, para el restablecimiento de la legalidad urbanística, ordenando a **D. José Luis Encinas Gutiérrez y a Dña. María Carmen González Guerrero**, que procedan en el plazo de **DOS MESES** a la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante, con la advertencia de que el incumplimiento de la resolución que ordene*



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

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

las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva 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.

En todo caso, se advierte que la orden de restitución, como obligación de carácter real, ha de ser cumplida por aquellos que tengan la titularidad efectiva de los terrenos afectados y terceros adquirentes.

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

En 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 para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., ordenando a **D. José Luis Encinas Gutiérrez y a Dña. María Carmen González Guerrero**, que procedan en el plazo de **DOS MESES** a la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante, con la advertencia de que el incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva 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. En todo caso, se advierte que la orden de restitución, como obligación de carácter real, ha de ser cumplida por aquellos que tengan la titularidad efectiva de los terrenos afectados y terceros adquirentes.

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 17.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00015/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA, SITA EN C/ [REDACTED] Es: 1 Pl:00 Pt:02.A NOMBRE DE DÑA. MARÍA DEL CARMEN TOMÁS MARTÍNEZ Y D. DAVID PALMERO CAMACHO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: R-00015/2024

Asunto: Resolución de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.



**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.- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00015/2024

SITUACIÓN: C/ [REDACTED] (Ref. Cat. n.º [REDACTED])

ASUNTO: Resolución expediente restablecimiento de la legalidad. (Disciplina urbanística).

*Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, así como la normativa aplicable al efecto, en el expediente que se sigue contra **DÑA. MARÍA DEL CARMEN TOMÁS MARTÍNEZ con DNI ***6057** y D. DAVID PALMERO CAMACHO con DNI ***6052****, 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.*

ANTECEDENTES DE HECHO

La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 13/02/2024, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica de la existencia de un local comercial adaptado a vivienda en la dirección arriba referenciada.

2º.- El 01/11/2023 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos, en la que se permite el acceso al interior. Tras visitar el interior y fotografiar todas las dependencias, se ha podido observar que el local comercial ha sido adaptado para su uso como dos viviendas independientes distribuidas en espacio único.

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

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con el local:

N-00461/2018. Licencia de obra menor para cambio de solería. Consta informe favorable de fecha 16/11/2018.

*No existe ningún expediente relacionado con las obras de adaptación para el cambio de uso de local comercial a vivienda, por lo que **se han 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 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

4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-3, regulada por el art. 193 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

- Para analizar las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se ha de tener en cuenta, en primer lugar, el uso de vivienda al que se ha destinado el local comercial. De acuerdo con el artículo 193, el uso



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

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

dominante es el residencial de alojamiento, tanto de propiedad vertical como horizontal, estando por tanto dicho uso permitido.

- Por otro lado, se habrá de tener en cuenta el artículo 115 de la normativa respecto a la “Densidad máxima de viviendas, superficies útiles y dimensiones de las dependencias”. El apartado 1 establece el número máximo de viviendas como la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo por 70 m².

De acuerdo con los datos catastrales, actualmente el edificio cuenta con 11 viviendas, con una superficie construida sobre rasante destinada a uso residencial de 1.006 m²; por tanto, el número máximo de viviendas en este caso será:

$$1.006 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2 = 14,37 \text{ (Lo que supone un máximo de 14 viviendas)}$$

Dado que se trata de dos viviendas en espacio único que computan como 0,5 a los efectos del parámetro de densidad de viviendas: $0,5 \times 2 = 1$ vivienda, que sumada a las 11 viviendas existentes supondría un total de 12 viviendas en el edificio, inferior al número máximo anteriormente calculado.

- Asimismo, se habrá de analizar el cumplimiento del apartado 2 del referido artículo, donde se establecen las disposiciones mínimas relativas a las superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias. En el caso que nos ocupa, las viviendas cuentan con un espacio destinado a salón, cocina, comedor y dormitorio y un baño independiente, por lo que se trata de viviendas en espacio único, las cuales, según la tabla de superficies del artículo 115.2, deben disponer de una superficie útil mínima de 30,50 m².

Según los datos catastrales, el local comercial cuenta con una superficie construida de 85 m², la cual se ha dividido en 2 viviendas independientes. Suponiendo que las viviendas cuentan con una superficie construida de 42,50 m² (85 m² / 2) y reducimos la misma un 20% correspondiente a la diferencia entre superficie construida y superficie útil, nos quedaría una superficie útil aproximada de 34 m². En base a esto, las viviendas existentes podrían cumplir con las superficies útiles mínimas, siempre y cuando se justifiquen dichas superficies así como la regularidad formal del espacio único (de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro) mediante la planimetría correspondiente.

- Independientemente de lo anterior, se informa que el local se ubica en la planta baja de un edificio plurifamiliar construido con licencia urbanística que, según catastro, data del año 1983, el cual no posee reserva de plazas de aparcamiento, por lo que no sería necesario dotar a la nueva vivienda de un aparcamiento.

*En función de lo expuesto, podemos concluir que las actuaciones de adaptación de local comercial a dos viviendas independientes en espacio único serían en principio **LEGALIZABLES**, al tratarse del uso dominante según la ordenanza de aplicación, encontrarse por debajo del número máximo de viviendas y cumplir con las superficies mínimas según la normativa, siempre y cuando se justifique este hecho aportando la correspondiente planimetría.*

5º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:

DÑA. MARIA DEL CARMEN TOMÁS MARTÍNEZ con DNI *6057****
D. DAVID PALMERO CAMACHO con DNI *6052****

6º.- 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 edif. Plurifamiliar medianeras”, dentro del epígrafe “Edificios de viviendas”, establecido en 871 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria.



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

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

De acuerdo con los criterios generales, al tratarse de una reforma parcial, se aplicará el porcentaje correspondiente a: saneamiento 2%, revestimientos 12%, carpinterías y cerrajería 13%, instalación eléctrica 3%, instalación de fontanería 6% y pinturas 3%; lo que supone un total del 39%.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

<i>Valor del m²:</i>	<i>871 €/m² x 39% = 339,69 €/m²</i>
<i>Superficie local A:</i>	<i>85 m²</i>
Total valoración:	339,69 €/m² x 85 m² = 28.873,65 €

Segundo: *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8/03/2024, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad, contra Dña. Maria Del Carmen Tomás Martínez con DNI ***6057** y D. David Palmero Camacho con DNI ***6052**, por la supuesta infracción grave consistente en que el local comercial, sito en C/ Ja [REDACTED] 2, (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), ha sido adaptado para su uso como dos viviendas independientes distribuidas en espacio único.*

*Según consta en precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con las obras de adaptación para el cambio de uso de local comercial a vivienda, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.***

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

Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8/03/2024, e intentada la notificación por correo certificado, fue notificada el día 18/03/2024 a Dña. Maria Del Carmen Tomás Martínez y D. David Palmero Camacho.

Tercero: *El día 22/03/2024, Dña. Maria Del Carmen Tomás Martínez y D. David Palmero Camacho, presentaron idénticas alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad, cuya argumentación se resume en los siguientes puntos:*

En fecha 2 de julio de 2018 adquirieron el local comercial objeto de los dos expedientes, los dos firmantes del presente escrito al 50%.

En fecha 20 de noviembre de 2018 solicitaron licencia para cambiar la solería del local, sin embargo, durante las obras vieron la conveniencia de aumentar la rasante de la solería del local para protegerlo de las humedades que entraban desde la plaza ...

Por circunstancias familiares realizaron un reagrupamiento familiar y se trajeron a sus madres que habían enviudado, habilitando esas oficinas para realojarlas y poder tenerlas bajo su cuidado y tutela. Que no ha habido interés lucrativo.

Alegan que en ningún momento esas oficinas han estado en alquiler, sin que haya existido un fin lucrativo.

Aducen que no ha habido un uso incompatible e impropio y que no ha habido perjuicio a tercero y que han facilitado las labores de inspección, permitiendo el acceso a la técnica municipal.

Ponen de manifiesto que según consta en el propio informe que acompaña a las notificaciones de inicio de los dos expedientes correlativos tanto de restitución como sancionador, se concluye que las adaptaciones que se realizaron del local comercial para convertirlo en dos viviendas independientes de espacio único son en principio legalizables y que han encargado a la mercantil ARQUISURLAURO SLP, para la legalización del cambio de local comercail a dos viviendas compartimentadas, declarando que sirva esto también a parte de la restitución, como atenuante de la sanción.

Cuarto: *En base a las alegaciones presentadas, se ha emitido nuevo informe técnico, el cual fue evacuado en fecha 19/04/2024, donde se informa:*



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

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

1º.- Con fecha 13/02/2024 se emite informe técnico de inicio relacionado con el cambio de uso de local a vivienda en la dirección arriba referenciada.

2º.- En el punto cuarto de dicho informe, donde se analizan las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se decía que no sería necesario dotar a la nueva vivienda de un aparcamiento. Ahora bien, tras un mayor análisis del P.G.O.U.-Adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, en el apartado 3 de su artículo 54 se establece lo siguiente:

“Art. 54.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.
(...)”

3.- Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plaza de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambios de uso.”

En base a lo anterior, para el cambio de uso de local comercial a dos viviendas en espacio único (las cuales computarían como 0,5 viviendas a efectos de plazas de aparcamiento, según el artículo 115) se deben aplicar las reglas de previsión de plazas de aparcamiento, debiendo por tanto prever 1 plaza de aparcamiento.

En función de lo expuesto, y dado que no existen plazas de aparcamiento en el edificio, las obras objeto del expediente serían NO LEGALIZABLES. Lo que se informa para los efectos oportunos.

Quinto: Con fecha 14/05/2024, fue dictada providencia por la concejala Delegada, en la que se da contestación a las alegaciones formuladas confiriendo 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 Dña. María Del Carmen Tomás Martínez y D. David Palmero Camacho, la relación de documentos obrantes en el expediente a fin de que pudiesen obtener las copias de los que estimasen convenientes, y para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

La referida providencia se notificó a D. Francisco José Mariscal Batanero, representante de los denunciados el día 30/05/2024, mediante acceso al Servicio de la Dirección Habilitada Única (DEHÚ).

Frente a la referida providencia no se han presentado alegaciones.

Sexto: De fecha 22/03/2024, D. Francisco Jose Mariscal Batanero, en representación de los denunciados, presenta solicitud para legalización de de cambio de uso de local a dos viviendas no compartimentadas en calle Jarapalos nº 10 A y nº 10 B para la restitución de la legalidad urbanística.

Posteriormente, con fecha de entrada el 25/04/2024 y n.º de registro 8.593, se presenta Proyecto de legalización visado por el C.O.A.MA. el 24/04/2024, redactado por los mismos arquitectos, así como documentación complementaria, que sustituye a la anteriormente aportada.

Tras requerimiento de subsanación se emite, por parte de la OTM, se aporta por el interesado con fechas de entrada 27/11/2024 (n.º de registro 22.948) y 04/12/2024 (n.º de registro 23.470) nueva documentación, al objeto de continuar con la tramitación del expediente.

Séptimo: De fecha 24/02/2025, se emite **informe favorable** a la solicitud de Licencia Urbanística presentada por Dña. María del Carmen Tomás Martínez con DNI ***6057** para legalización de obras de adaptación y cambio de uso de local comercial a 2 viviendas, sitas en calle c/ [REDACTED] pt: 02) (REF. CAT. [REDACTED]), de este término municipal, según Proyecto de legalización visado por el C.O.A.MA. el 24/04/2024, redactada por los Arquitectos D. Rafael Bernal García, D. Fco José Mariscal Batanero y Dña. Bella Valiente Real.



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

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

En base a lo anterior, podemos concluir que 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 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 infracción grave por la ejecución de obras consistente en la adaptación del local comercial, sito en C [REDACTED], (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), para su uso como dos viviendas independientes distribuidas en espacio único.

Dichos actos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3.a) de la Ley 7/2021 y y 378.3. a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; y de los mismos resultan ser responsables Dña. María Del Carmen Tomás Martínez y D. David Palmero Camacho, como titulares registrales y catastrales del inmueble donde se han ejecutado las obras.

Consta en el expediente informe favorable en el expediente N-00244-2024, a la solicitud de Licencia Urbanística presentada por Dña. María del Carmen Tomás Martínez con DNI ***6057** para legalización de obras de adaptación y cambio de uso de local comercial a 2 viviendas, sitas en calle c/ Jabalzuza, n.º 10-A y 10-B (según catastro C/Jarapalos, n.º 5 pt: 02) (REF. CAT. 0387203UF6508N0002YQ), de este término municipal, según Proyecto de legalización visado por el C.O.A.MA. el 24/04/2024, redactada por los Arquitectos D. Rafael Bernal García, D. Fco José Mariscal Batanero y Dña. Bella Valiente Real.

En base a lo anterior, podemos concluir que se ha procedido a restablecer la realidad física alterada.

Quinto: Corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad, según lo establecido en el artículo 158 de la Ley 7/2021, y en el artículo 371 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía Decreto nº 03612, de 19/06/2023.

Propuesta: A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación, se propone dictar resolución en el procedimiento de referencia, declarando restablecida la legalidad urbanística, y ordenado el archivo del mismo.

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

Alhaurin 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:



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

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

Dictar resolución en el procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., declarando restablecida la legalidad urbanística y ordenado el archivo del expediente.

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 18.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00007/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA SIN AUTORIZACIÓN, SITA EN C/ [REDACTED], A NOMBRE DE D. CRISTÓBAL PÉREZ SOLANO Y DÑA.RAQUEL PÉREZ MARTÍN. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00007/2025

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00007/2025

SITUACIÓN: C/[REDACTED]-B (Ref. Cat. [REDACTED])

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 24/01/2025, del que resulta que:

1º.- El 12/12/2024 con n.º de registro de entrada 23.816 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras en el interior de un local comercial sito en la dirección arriba referenciada, las cuales, presuntamente se están ejecutando para adaptarlo a vivienda.

2º.- Tras contactar con el propietario, se facilitan las labores de inspección, por lo que el 15/01/2025 se gira visita al lugar para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se observa que las obras están prácticamente concluidas y que las mismas han consistido en una reforma integral que afecta a la distribución interior (nueva compartimentación con la intención de llevar el patio hasta planta baja, ampliación de baño, demolición de partición para crear un espacio principal...), a los revestimientos (cambio de solería, falso techo, alicatado en baños), las instalaciones, sustitución de sanitarios y carpintería interior, así como reforma completa de la fachada (zócalo exterior, modificación de huecos exteriores y sustitución de carpinterías).



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

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

El propietario expone que se está reformando el local comercial para alquilarlo como oficinas, dotándolo de los espacios e instalaciones necesarios que posteriormente permitan realizar un cambio de uso a vivienda. Aporta plano de distribución del estado final y certificado de situación en el censo de actividades económicas de la AEAT. Sin embargo, tras analizar los documentos, se observa lo siguiente:

- De acuerdo con el certificado de situación en el censo de actividades económicas, consta como fecha de cese de la actividad destinada a alquiler de locales el 20/05/2024, hecho que resulta contrario a la intención de continuar alquilando el inmueble como oficina.

- En vista del plano de distribución y tras la visita realizada, se observa que las calidades, instalaciones, tipología de estancias (cocina, baños completos, habitaciones...), distribución interior, huecos en fachada, etc, se asemeja más a una tipología propia de un uso alojamiento que de una oficina.

Constan en el informe técnico fotografías tomadas durante la inspección: FOTOGRAFÍA EXTRAÍDA DE GOOGLE EARTH PRO, de fecha noviembre de 2008. Estado previo de la fachada. FOTOS N.º 1, 2 Y 3. FACHADA DEL LOCAL, donde se observa que los huecos han sido modificados. De la comparativa entre la fotografía extraída de Google Street View y las realizadas en la visita, se constata que se ha eliminado una de las puertas de acceso donde ahora existe una nueva ventana; se ha modificado el acceso y escaparate anterior, ubicando en su lugar una puerta y una ventana de grandes dimensiones. FOTOS N.º 4 Y 5. VISTA DEL ESPACIO PRINCIPAL. Equipado con aire acondicionado, puerta de seguridad y zona sin finalizar destinada a cocina. Por las calidades y distribución de instalaciones esta dependencia es más propia de un salón-comedor-cocina que de una oficina. FOTOS N.º 6 Y 7. INTERIOR DE LOS CUARTOS DE BAÑO. Ambos preparados para equiparse con lavabo, inodoro y plato ducha. Además, el acceso a uno de los baños se realiza desde el interior de la habitación. FOTOS N.º 8, 9 Y 10. INTERIOR DE LAS ESTANCIAS COMPARTIMENTADAS. Se observa que se ha colocado cartelería pegada sobre las puertas de acceso identificando las estancias como oficinas. No obstante, la distribución de enchufes e interruptores de la luz se encuentran situados en idéntica posición a si el uso previsible fuese el de dormitorio, coincidiendo en este caso los mecanismos eléctricos con la posible posición de mesillas de noche.

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con las obras:

N-00933/2024. Declaración responsable para retirada de ladrillos pavés de cristal en tragaluz existente en zona comunitaria del edificio. Consta informe técnico desfavorable de fecha 16/01/2025 al no existir conformidad por parte de la Comunidad de propietarios.

N-00384/2024. Declaración responsable para reforma de local comercial sin uso específico. No consta informe favorable en el expediente. De acuerdo con la memoria descriptiva, las obras consisten en: reforma de aseos (cambiar azulejos, solerías y sanitarios, y dotarlo de mayor espacio), cambio de ventana exterior y luna de escaparate (sustitución de la luna del escaparate por ventanas, sustitución de las otras ventanas y puerta), pared de pladur antihumedad en pared medianera y cambio de techo de placas de escayola.

Tras la visita de inspección se ha constatado que las obras ejecutadas exceden de lo declarado, existiendo además indicios de que la reforma se está llevando a cabo para adaptar el local a un uso de alojamiento; por tanto, las obras estarían dentro de los supuestos sujetos a previa Licencia urbanística.

*Considerando que dichos actos constituyen 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.***

4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-3, regulada por el art.



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

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

193 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Al analizar las obras conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas **serían NO LEGALIZABLES**. En este caso, al encontrarse el local comercial en un edificio que no dispone de plazas de aparcamiento, se estaría incumpliendo el artículo 54 en cuanto a la previsión de aparcamiento en las edificaciones, donde se exige una plaza por cada vivienda.

5º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales y titular de los expedientes de declaración responsable, son:

DÑA. RAQUEL PÉREZ MARTÍN con DNI *8388****
D. CRISTÓBAL JOSÉ PÉREZ SOLANO con DNI *5742****

6º.- 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 edif. Plurifamiliar medianeras", dentro del epígrafe "Edificios de viviendas", establecido en 899 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. De acuerdo con los criterios generales, se aplicará el porcentaje correspondiente a saneamiento 2%, revestimientos 12%, carpinterías y cerrajería 13%, instalación eléctrica 3%, fontanería 6% y pinturas 3% (total 39%).

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² :	899 €/m ² x 39% = 350,61 €/m ²
Superficie local:	108 m ²
Total valoración:	350,61 €/m² x 108 m² = 37.865,88 €

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 DÑA. RAQUEL PÉREZ MARTÍN con DNI ***8388** y a D. CRISTÓBAL JOSÉ PÉREZ SOLANO con DNI ***5742**, titulares catastrales y registrales, así como titulares de los expedientes de declaración responsable, 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 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, consistente en realizar los expedientados en C/ [REDACTED] B (Ref. Cat. [REDACTED]), la ejecución de obras en el interior de un local que afectan a la distribución interior (nueva compartimentación con la intención de llevar el patio hasta planta baja, ampliación de baño, demolición de partición para crear un espacio principal...), a los revestimientos (cambio de solería, falso techo, alicatado en baños), las instalaciones, sustitución de sanitarios y carpintería interior, así como reforma completa de la fachada (zócalo exterior, modificación de huecos exteriores y sustitución de carpinterías).



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

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

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con las obras:

N-00933/2024. Declaración responsable para retirada de ladrillos pavés de cristal en tragaluz existente en zona comunitaria del edificio. Consta informe técnico desfavorable de fecha 16/01/2025 al no existir conformidad por parte de la Comunidad de propietarios.

N-00384/2024. Declaración responsable para reforma de local comercial sin uso específico. No consta informe favorable en el expediente. De acuerdo con la memoria descriptiva, las obras consisten en: reforma de aseos (cambiar azulejos, solerías y sanitarios, y dotarlo de mayor espacio), cambio de ventana exterior y luna de escaparate (sustitución de la luna del escaparate por ventanas, sustitución de las otras ventanas y puerta), pared de pladur antihumedad en pared medianera y cambio de techo de placas de escayola.

Tras la visita de inspección se ha constatado que las obras ejecutadas exceden de lo declarado, existiendo además indicios de que la reforma se está llevando a cabo para adaptar el local a un uso de alojamiento; por tanto, las obras estarían dentro de los supuestos sujetos a previa Licencia urbanística.

En el caso que nos obedece, a la vista del informe de la OTM, el denunciado aporta plano de distribución del estado final y certificado de situación en el censo de actividades económicas de la AEAT, donde se observa lo siguiente:

- *De acuerdo con el certificado de situación en el censo de actividades económicas, consta como fecha de cese de la actividad destinada a alquiler de locales el 20/05/2024, hecho que resulta contrario a la intención de continuar alquilando el inmueble como oficina.*
- *En vista del plano de distribución y tras la visita realizada, se observa que las calidades, instalaciones, tipología de estancias (cocina, baños completos, habitaciones...), distribución interior, huecos en fachada, etc, se asemeja más a una tipología propia de un uso alojamiento que de una oficina.*

Tercero: *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-3, regulada por el art. 193 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.*

*Al analizar las obras conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**. En este caso, al encontrarse el local comercial en un edificio que no dispone de plazas de aparcamiento, se estaría incumpliendo el artículo 54 en cuanto a la previsión de aparcamiento en las edificaciones, donde se exige una plaza por cada vivienda.*

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.



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

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

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 Eimil, 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 territorio de Andalucía; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.*

Octavo: *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, [REDACTED]. Ref. Cat.*



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

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

), 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.

Noveno: Conceder trámite de audiencia a **DÑA. RAQUEL PÉREZ MARTÍN con DNI ***8388**** y a **D. CRISTÓBAL JOSÉ PÉREZ SOLANO con DNI ***5742**** 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.

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

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 Nº 19.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00019/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL VALLADO DE PARCELA, SITA EN TN UE-RO-01 [ROMERAL NORTE 1] 250, A NOMBRE DE D. JUAN JOSÉ BERNAL SÁNCHEZ Y D. MIGUEL ESPAÑA GONZÁLEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: R-00019/2024

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 25 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00019/2024

14-marzo-2025



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

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

SITUACIÓN: TN UE-RO-01 [ROMERAL NORTE 1] 250. (Ref. Cat. [REDACTED])
ASUNTO: Informe jurídico resolución expediente restablecimiento legalidad.

Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, así como la normativa aplicable al efecto, en el expediente que se sigue contra **D. JUAN JOSÉ BERNAL SÁNCHEZ con DNI ***4063**** y **D. JOSÉ ANTONIO BERNAL SÁNCHEZ, con DNI ***0038****, habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente por la Leyes 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, y normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe 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 comprobar que se ha llevado a cabo el vallado perimetral de parte de la parcela mediante malla de simple torsión y en su interior se están colocando unos dados prefabricados de hormigón. 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 realizado.

4º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con la parcela que nos ocupa, por lo que **las actuaciones se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.**

5º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado-SURS (Suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), estando incluidos dentro del sector SURS-RO-01 “El Romeral”, 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 el sector SURS-RO-01 “El Romeral”, pendiente de desarrollo. Se adjunta en el informe de la OTM 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.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:

D. JUAN JOSÉ BERNAL SÁNCHEZ con DNI *4063****
D. JOSÉ ANTONIO BERNAL SÁNCHEZ, con DNI *0038****

8º.- Valoración.



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

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-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 “Vallas y cercas”, establecido en 39 €/m², por ser el que mejor se ajusta a las actuaciones realizadas.

Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando que el vallado tiene una longitud aproximada de 165 ml. Suponiendo una altura de 2m, tendríamos una superficie de 330 m².

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² :	39 €/m ²
Dimensiones:	330 m ²
Valoración:	330 m² x 39 €/m² = 12.870 €

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7/06/2024, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad, contra **D. JUAN JOSÉ BERNAL SÁNCHEZ con DNI ***4063**** y **D. JOSÉ ANTONIO BERNAL SÁNCHEZ, con DNI ***0038****, 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 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 la supuesta infracción grave en TN UE-RO-01 [ROMERAL NORTE I] 250. (Ref. Cat. [REDACTED]), consistentes en el vallado perimetral de parte de la parcela mediante malla de simple torsión y colocación en su interior de unos dados prefabricados de hormigón.

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.

Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, fue recepcionada por D. José Antonio Bernal Sánchez, 21/06/2024.

Cuarto: De fecha 7/10/2024, D. Miguel España González, presenta escrito de descargos en representación de los denunciados, donde en síntesis, manifiesta lo siguiente:

- Solicita la aplicación de atenuantes
- Se ha restablecido la legalidad urbanística.

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

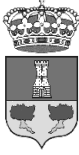
[.....]

2º.- El 07/10/2024 con n.º de registro de entrada 19.401 se presenta escrito, por parte de D. Miguel España González en representación de los interesados, donde se manifiesta que se ha restablecido la legalidad urbanística.

3º.- Con fecha 06/11/2024 se gira visita 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 han eliminado los dados de hormigón. Se adjuntan fotografías.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO



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

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

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: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en TN UE-RO-01 [ROMERAL NORTE I] 250. (Ref. Cat. [REDACTED]), consistentes en el vallado perimetral de parte de la parcela mediante malla de simple torsión y colocación en su interior de unos dados prefabricados de hormigón.

Las obras del vallado perimetral de parte de la parcela mediante malla de simple torsión llevadas a cabo sobre la parcela, así como la colocación de dados prefabricados de hormigón, serían **NO LEGALIZABLES**, al haberse realizado sobre terrenos incluidos en el sector SURS-RO-01 "El Romeral", pendiente de desarrollo.

Sexto: Considerando que la técnico adscrita a los servicios técnicos municipales, ha evacuado informe en el que ha podido constatar que se ha desmontado el vallado perimetral y se han eliminado los dados de hormigón objeto del expediente, se ha procedido a restablecer la realidad física alterada.

Séptimo: Corresponde al Alcalde la competencia para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad, 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 de Alcaldía nº 03612 de 19 de junio de 2023.

A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación, se propone dictar resolución en el procedimiento de referencia, declarando restablecida la legalidad urbanística, y ordenado el archivo del mismo.

No obstante, la J.G.L. 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 para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., declarando restablecida la legalidad urbanística, y ordenado el archivo del mismo.



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

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

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 20.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00155/2025, RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN DE EMPLAZAMIENTO DE PISCINA PARTICULAR CON SEPARACIÓN A LINDERO INFERIOR A 2 METROS, SITO EN CALLE [REDACTED], A NOMBRE DE SR. SWITTERS JON MATTHEW. 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.: A-00155/2025, en el que consta informe técnico realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 18 de febrero de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“Peticiónes y Sugerencias.
RFCIA. A-155/2025**

PETICIÓN: AUTORIZACIÓN PARA EMPLAZAMIENTO DE PISCINA A MENOS DE 2'00 METROS CON RESPECTO AL LINDERO PÚBLICO

**SITUACIÓN: CALLE [REDACTED], URBANIZACIÓN FUENSANGUÍNEA
PETICIONARIO: JON MATHEW SWITTERS**

ASUNTO.-

Se solicita, con fecha a 13/02/2025 y número de registro 2.867, autorización por parte de la Junta de Gobierno Local para emplazar una piscina de uso particular situada en la parcela sita en CALLE [REDACTED] URBANIZACIÓN FUENSANGUÍNEA (REF. CAT. [REDACTED]), a una distancia inferior a 2'00 metros con respecto al lindero público, dadas las reducidas dimensiones del jardín existente.

En la parcela existe una vivienda unifamiliar aislada.

Se aporta junto a la solicitud un plano explicativo del emplazamiento en parcela de la piscina.

INFORME.-

Examinada la solicitud esta Oficina Técnica informa:

La parcela objeto de la solicitud 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 vivienda unifamiliar aislada N6 en su grado 4 regulada por el artículo 196 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Que en la modificación del P.G.O.U. del artículo 97 aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 15/05/2020, referente a la separación linderos de las piscinas, se recoge literalmente lo siguiente:



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

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

“Art. 97.- Separación a linderos.

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sobre o bajo rasante, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

Para el caso concreto de las piscinas la separación a lindero se regulará de la siguiente forma:

Separación a lindero público: La distancia mínima a la que se debe emplazar la piscina será de 2'00 metros.

No obstante, se permitirá emplazar la piscina una distancia inferior, siempre y cuando así se justifique en proyecto por necesidades de espacio al disponer la edificación en función de la superficie de parcela y previa autorización de la Junta de Gobierno Local.

Separación a lindero privado: La distancia mínima a la que se debe emplazar la piscina será de 2'00 metros.

No obstante se permitirá emplazar la piscina a una distancia inferior, siempre y cuando se aporte la conformidad para ello por parte los propietarios colindantes afectados, en documento firmado ante notario o el secretario/a municipal”

Cómo se observa en el plano de emplazamiento aportado, **el espacio disponible en parcela para el emplazamiento de la piscina es muy reducido, por lo que quedaría justificado su emplazamiento a una distancia inferior a 2'00 metros con respecto al lindero público tal y como se establece en el artículo 97 anteriormente expuesto**, siempre y cuando así lo estimase conveniente la Junta de Gobierno Local.

CONCLUSIÓN.-

A la vista del informe emitido, se propone el estudio de la propuesta presentada, y su aprobación si procede conforme a lo establecido en el artículo 97 del P.G.O.U. referente a la separación a linderos aprobada por Pleno Municipal en sesión celebrada el 15/05/2020.

Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo. Jorge Castro Marín, Arquitecto Municipal.”

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la aprobación conforme a lo establecido en el artículo 97 del P.G.O.U. referente a la separación a linderos, aprobada en el Pleno Municipal en sesión celebrada el 15/05/2020, de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado.

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 21.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00428/2024, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA, RELACIONADA CON EL EXPTE.N-00173/2023, A NOMBRE ARRENDAMIENTOS PALMA DEL RÍO SL, SITIO EN AVDA. ISAAC PERAL Nº 4. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN



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

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

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: A-00428/2024, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal D. Gustavo González Hoyos y con el visto bueno del Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 13 de febrero de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME

Referencia: A-428-24 (N-173-23)
Asunto: Solicitud de devolución de fianza.

En relación con el escrito presentado por Arrendamientos Palma Del Río S.L. con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 16 de Mayo de 2.024 en el que solicita devolución de fianza por los residuos generados por la demolición de una edificación en Avda. Isaac Peral, 4, tras visitar el lugar de las obras, ésta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de la fianza por valor de 400 Euros.

Nº de cuenta: (...).

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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 22.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00963-2024, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA, RELACIONADA CON EL EXPTE.A-00645/2021, SITO EN AVDA. DE [REDACTED], A NOMBRE DE D.FRANCISCO MOLINA GARCÍA. 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.: A-00963/2023, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal, D. Gustavo González Hoyos, y con el visto bueno del Arquitecto Municipal, D. Jorge Castro Marín, fechado el 19 de febrero de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:



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

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

“INFORME

Referencia: A-963-23 (A-645-21)
Asunto: Solicitud de devolución de fianza.

En relación con el escrito presentado por Francisco Molina García con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 04 de Diciembre de 2.023 en el que solicita devolución de fianza por ejecución de acometidas de fecales y pluviales en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en [REDACTED], tras visitar el lugar de las obras, ésta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de la fianza por valor de 1.135 Euros.

Nº de cuenta:(...)

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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.

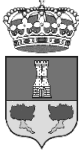
PUNTO Nº 23.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00038/2025, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA, RELACIONADA CON EL EXPTE.A-01119/2022, SITO EN CALLE [REDACTED], A NOMBRE DE DÑA.FRANCISCA MARÍA RUEDA CORDERO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“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.: A-00038/2025, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal D. Gustavo González Hoyos y con el visto bueno del Arquitecto Municipal, D. Jorge Castro Marín, fechado el 19 de febrero de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME



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

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

Referencia: A-038-25 (A-1119-22)

Asunto: Solicitud de devolución de fianza.

En relación con el escrito presentado por María Francisca Rueda Cordero con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 10 de Enero de 2.025 en el que solicita devolución de fianza por ejecución de acometidas de fecales y pluviales en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en Calle Mar de Java, 7, tras visitar el lugar de las obras, ésta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de la fianza por valor de 1.419,60 Euros.

Nº de cuenta: (...)

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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 24.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.F-00015/2022, RELATIVA AL DESISTIMIENTO DE LA DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES UBICADAS EN SANTA AMALIA, [REDACTED] A NOMBRE DE DÑA.REMEDIOS SOLER SIERRA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

Ref.:F-00015/2022

“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 arriba indicada, en el que consta informe jurídico realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 20 de febrero de 2025, que se transcribe a continuación:

“INFORME

Expediente: F-00015/22.

Asunto: Desistimiento.



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

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

Se emite el presente informe, en atención al escrito presentado por Doña Noelia Peña Guerrero en representación de Doña Remedios Soler Sierra, con fecha 29/08/22, por el que solicita declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación de determinadas edificaciones.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: Con fecha de 29/08/22 se solicitó declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones ubicadas en Santa Amalia, [REDACTED] y finca con referencia catastral [REDACTED].

Segundo: Con fecha 15/11/2024, se emite Providencia por parte del Alcalde-Presidente en el que se hace costar la falta de documentación necesaria para el impulso del expediente, concediendo un plazo de 10 días para la aportación de los mismos y advirtiendo de que transcurrido dicho plazo sin subsanar la documentación, se tendrá por desistida en la petición.

Tercero: Dicha Providencia fue notificada electrónicamente a Doña Noelia Peña Guerrero el 24/11/2024. A fecha de firma de este informe, no se ha recibido la documentación requerida para subsanación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- El artículo 68 de la Ley 39/2015, de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, preceptúa:

“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.

...”

En nuestro caso, habiendo sido requerido mediante la providencia de 15/11/2024, no ha sido atendido dicho requerimiento en el plazo concedido al efecto.

II.- Es competente para tener a la interesada por desistida en su petición de declaración de Asimilado 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.

Propuesta: Por ello, se propone a la Junta de Gobierno Local que tenga por desistida la solicitud de la declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones ubicadas en Santa Amalia, [REDACTED] y finca con referencia catastral [REDACTED].

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación del Sr. Alcalde, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, que tenga por desistida la solicitud de la declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones ubicadas en Santa Amalia, [REDACTED] y finca con referencia catastral [REDACTED], de referencia en los términos expuestos en el informe jurídico citado.

Alhaurín de la Torre, a la fecha que digitalmente se indica .El Alcalde, Fdo. Joaquín Villanova Rueda



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

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 25.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.F-00026/2024, RELATIVA AL RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFIAMILIAR, PISCINA, GARAJE, ESTABLOS, PISTA DOMA, ALMACENES Y EDIFICACIONES AUXILIARES, SITA EN LA [REDACTED], A NOMBRE DE D.FERNANDO GONZÁLEZ EGEA 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.: **F-00026/2024**, en el que consta informe técnico favorable realizado por la Arquitecta Municipal D^a. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 14 de febrero de 2025, con CVE: [REDACTED].

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 19 de febrero de 2025, con CVE: [REDACTED].

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con la propuesta del informe jurídico, 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, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación referida, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

“1º.- La descripción de las edificaciones es la siguiente:

- Vivienda Unifamiliar aislada: Desarrollada en plantas baja y semisótano, de superficie construida 301,35m2.
- Almacenes de superficie construida 131,72m2.
- Piscina de 40,82m2 de superficie de lámina de agua.
- Establos, con un total de 482,30m2 construidos:
 - Establo 1: 36,03m2
 - Establo 2: 20,73m2
 - Establo 3:103,76m2
 - Establo 4: 177,02m2
 - Establo 5: 144,76m2
- Pista de doma de superficie construida 276,89m2, abierta a 4 caras.
- Edificaciones auxiliares, con un total de 55,09m2 construidos:
 - 2 pajareras de superficies construidas 6,00m2 y 2,60m2
 - Cobertizo de 39,47m2 construidos
 - Pajar de 45,65m2 construidos
 - Aseo de 3,33m2 construidos

Las coordenadas de georreferenciación son:



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

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

2º.- La edificación objeto del expediente tiene una antigüedad superior a 6 años, por lo que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

3º.- Que la edificación objeto del expediente es apta para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad y salubridad exigidas para dicho uso.

4º.- Que la parcela donde se ubican dichas edificaciones se encuentra clasificada como o Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (Suelo Rústico conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía_L.I.S.T.A).

Por la clasificación de la parcela y en base a la documentación existente en este Departamento, se puede considerar que dicha parcela no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.

5º.- Que tras el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, si las edificaciones lo necesitasen, se podrá autorizar el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

6º.- No se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento. No está en curso procedimiento penal alguno que pudiese afectar a la edificación objeto del expediente.

7º.- Régimen aplicable:

7º.1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

7º.2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

7º.3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

7º.4. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, o cuando éstos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la



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

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

acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda.

7º.5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

7º.6. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.”

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 26.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE-PRESIDENTE SOBRE EL EXPT. A-00622/2019, RELATIVA A LA INADMISIÓN A TRÁMITE DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL AUMENTO DE VIVIENDAS EN UNA VIVIENDA, SITAS EN C/ FINO, N.º 46, A NOMBRE DE SOMDEL CONTRATAS S.L. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“Ref.: A-00622/2019

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde-Presidente, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia A-00622/2019, en el que consta informe jurídico realizado por el T.A.G. D. Manuel González Lamothe, fechado el 25 de febrero de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

Expediente: A-00622/2019

Asunto: Inadmisión a trámite convenio urbanístico.

Se emite el presente informe, visto el expediente de solicitud de aprobación de convenio urbanístico, presentada por Don Francisco Jesús Delgado Peñuela en representación acreditada la mercantil SOMDEL CONTRATAS SL, en fecha 22/01/19, así como la normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO:



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

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

Primero: Con fecha 22/01/2019 se presentó solicitud para la firma de convenio urbanístico de parcela situada en calle Fino 46 Urbanización El Lagar IV Fase y parcela con referencia catastral 2878901UF6527N0001JF.

La firma del convenio tendría como objeto determinar el importe económico que habrá de pagarse para compensar los terrenos de áreas libres que habría que incrementar por cada vivienda que se construya de más sobre el número estimado de viviendas, en el caso de que no se pudiese materializar en suelo dicho incremento. La citada sociedad propuso al Ayuntamiento la construcción de un edificio que contiene un número total de DOS (2) viviendas, lo que supone aumentar en UNA (1) el número estimado de viviendas en el planeamiento urbanístico originario existente sobre los terrenos que nos ocupan, lo que conllevaría el abono de la cantidad de 6.835,60 euros.

Segundo: El día 16/10/2023 fue emitido informe técnico desfavorable (CSV: 07E8002548F800Z6B8G3O0Z2H6) en base a lo siguiente:

“De acuerdo con el proyecto básico anteriormente referido, los desmontes que se realizan en el lindero Sur, Este y Oeste para emplazar las viviendas proyectadas alteran ampliamente el perfil natural de terreno llegando a alcanzar de acuerdo con los alzados presentados más de 16’00 metros de desmonte, hecho que no se ajusta ni a lo recogido al respecto en el artículo 98 ni en el artículo 104 del P.G.O.U.

Así mismo, de acuerdo con el plano de emplazamiento, no se trata de viviendas pareadas, adosando una de ellas al lindero Este y separando la otra 1’00 metro con respecto al lindero compartido, no ajustándose por tanto a la tipología de vivienda unifamiliar pareada.”

Tercero: Por el interesado, se presentó el 24/07/2024 reformado de planos en relación con el proyecto presentado inicialmente, donde se corrige la tipología de las viviendas.

Cuarto: El 03/12/2024 la Oficina Técnica Municipal emitió nuevo informe técnico desfavorable (CSV: 07E8002548F800Z6B8G3O0Z2H6) en base a lo siguiente:

“Analizados los mismos, se informa que, si bien se ha corregido la tipología de las viviendas, proyectando dos viviendas pareadas, el emplazamiento de las viviendas y los movimientos de tierra que se realizan superan ampliamente los movimientos lo permitido al respecto en el artículo 98 ni en el artículo 104 del P.- G.O.U., tal y como ya se expuso en el informe emitido al respecto el 16/10/2023, no justificando en ningún momento la edificabilidad y ocupación de la normativa que le es de aplicación.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Único.- Tal como se hace constar en el informe de la Oficina Técnica Municipal de fecha 3/12/2024, la documentación técnica que ha presentado el solicitante, para justificar la aprobación del convenio, incumple los artículos 98 y 104, del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las NNSS de Planeamiento del municipio de Alhaurín de la Torre de 9 de julio de 2009, puesto que los movimientos de tierra proyectados alteran ampliamente el perfil natural del terreno.

Por ello, procede la inadmisión a trámite del convenio urbanístico de gestión.

Propuesta: Por lo expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local la inadmisión a trámite del convenio urbanístico, en los términos contenidos en el informe técnico municipal. No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno.

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



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

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, la aprobación del siguiente acuerdo:

La inadmisión a trámite del expediente para la aprobación, en su caso, del convenio urbanístico de gestión, para el aumento del número de viviendas en una vivienda, en C/ Fino, n.º 46, Urb. El Lagar.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Alcalde-Presidente, 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 27.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, SOBRE EL EXPTE.VD.-39/2025, RELATIVA A LA CONCESIÓN DE PLACA DE VADO PERMANENTE NÚMERO 1080, SITA EN CALLE ARROYO BLANQUILLO S/N, A NOMBRE DE CDAD. PROP. SALVADOR ALLENDE 20 (EN CONSTITUCIÓN). Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Con fecha de 12 de diciembre de 2024, bajo el número de orden 23674 se ha registrado de entrada en este Ayuntamiento el traslado efectuado por el Patronato de Recaudación Provincial, relativo a solicitud (expediente REGAGE24s92328053) de concesión de licencia de vado y documentación que se acompaña.

Una vez aportada, por el solicitante, la documentación exigida en la Ordenanza reguladora de la licencia de vados (BOP nº 172, de 6 de Septiembre de 2.000, y BOP nº 122, de 24 de Junio de 2.004), y evacuado informe por la Policía Local, en el marco de lo establecido en los artículos 7 y 38.4 del Real Decreto Legislativo 339/19990, de 2 de Marzo, por el que se aprueba el Texto articulado de la ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial; y en los términos de los artículos 29.3 y 30.2 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y 57.2 del Decreto 18/2.006 de 24 de Enero, que desarrolla a la anterior, **se propone a la Junta de Gobierno local, por delegación del Sr. Alcalde, la adopción de los siguientes acuerdos:**

PRIMERO: Conceder, a la Comunidad de Propietarios Edificio Salvador Allende 20, con CIF: H70828504 licencia de placa de vado permanente n.º 1080 sito en la calle Arroyo Blanquillo s/n, **haciéndose constar:**

- 1. Que la reserva de estacionamiento tiene validez, única y exclusivamente a la zona delimitada por el vado, sin que pueda hacerse extensiva a la acera opuesta (art. 3.4 de la Ordenanza), exceptuando los casos detallados recogidos en dicho artículo.**
- 2. Que la autorización tiene carácter personal y no podrá ser cedida o subarrendada a terceros, sin la previa anuencia de esta Administración.**
- 3. Que para tramitar la baja de la placa de vado permanente, tendrá que hacerse por registro de entrada en el Ayuntamiento, o en el Patronato de Recaudación Provincial, adjuntado físicamente la placa de vado.**

SEGUNDO: Que las medidas aprobadas son:

Anchura portón	3 m.
Anchura acera	2 m.



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

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

Anchura calzada	8 m.
Nº vehículos que utiliza	4 garaje comunitario
Rebaje	SI
Medida del rebaje	3 m.
Medida interior	4 plazas de estacionamiento garaje comunitario
Se cumple la normativa de concesión de vado permanente	SI
Observaciones	

TERCERO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al Patronato de Recaudación Provincial, a fin de que se gire liquidación que permita al interesado el abono de la tasa correspondiente, siendo dicho pago, previo a la entrega de la placa identificativa de la licencia concedida.

CUARTO: Notificar al interesado a los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica, EL CONCEJAL DELEGADO. 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.

PUNTO Nº 28.-PROPUESTA DEL SR.CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, SOBRE EL EXPTE VD.-38/2025, RELATIVA A LA CONCESIÓN DE LICENCIA DE PLACA DE VADO PERMANENTE NUMERO 1079, EN CALLE GALERA 1, A D. [REDACTED]. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Con fecha de 19 de julio de 2023, bajo el número de orden 15047 se ha registrado de entrada en este Ayuntamiento el traslado efectuado por el Patronato de Recaudación Provincial, relativo a solicitud (expediente REGAGEs23 4883263) de concesión de licencia de vado y documentación que se acompaña.

Una vez aportada, por el solicitante, la documentación exigida en la Ordenanza reguladora de la licencia de vados (BOP nº 172, de 6 de Septiembre de 2.000, y BOP nº 122, de 24 de Junio de 2.004), y evacuado informe por la Policía Local, en el marco de lo establecido en los artículos 7 y 38.4 del Real Decreto Legislativo 339/19990, de 2 de Marzo, por el que se aprueba el Texto articulado de la ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial; y en los términos de los artículos 29.3 y 30.2 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y 57.2 del Decreto 18/2.006 de 24 de Enero, que desarrolla a la anterior, **se propone a la Junta de Gobierno local, por delegación del Sr. Alcalde, la adopción de los siguientes acuerdos:**

PRIMERO: Conceder, a la Don F.E.V. con DNI: ····3437·, licencia de placa de vado permanente n.º 1079 sito en la calle Galera 1 , **haciéndose constar:**



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

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

1. **Que la reserva de estacionamiento tiene validez, única y exclusivamente a la zona delimitada por el vado, sin que pueda hacerse extensiva a la acera opuesta (art. 3.4 de la Ordenanza), exceptuando los casos detallados recogidos en dicho artículo.**
2. **Que la autorización tiene carácter personal y no podrá ser cedida o subarrendada a terceros, sin la previa anuencia de esta Administración.**
3. **Que para tramitar la baja de la placa de vado permanente, tendrá que hacerse por registro de entrada en el Ayuntamiento, o en el Patronato de Recaudación Provincial, adjuntado físicamente la placa de vado.**

SEGUNDO: Que las medidas aprobadas son:

Anchura portón	2,50 m.
Anchura acera	1,20 m.
Anchura calzada	5 m.
Nº vehículos que utiliza	2
Rebaje	SI
Medida del rebaje	2,50 m.
Medida interior	3 x 5 m 15 m2
Se cumple la normativa de concesión de vado permanente	SI
Observaciones	

TERCERO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al Patronato de Recaudación Provincial, a fin de que se gire liquidación que permita al interesado el abono de la tasa correspondiente, siendo dicho pago, previo a la entrega de la placa identificativa de la licencia concedida.

CUARTO: Notificar al interesado a los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica, EL CONCEJAL DELEGADO. 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.

PUNTO Nº 29.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, RELATIVA A LA BAJA DEFINITIVA DE LICENCIA DE PLACA DE VADO PERMANENTE 413-A, SITA EN CALLE GALERA 1, EXPTE.VD.-32/2025, A NOMBRE DE D. [REDACTED]. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



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

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

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, 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 julio de 2023, y con orden de entrada en este Ayuntamiento 14478, presentado por Don J.M.M.R.. con DNI: ····6742·, solicitando la baja definitiva de la placa de vado permanente 413-A, sita en calle Galera 1, por venta de la vivienda en el año 2022, dejando la placa de vado permanente número 413-A, físicamente en el domicilio con el nuevo propietario.

ANTECEDENTES DE HECHOS

Por medio de la presente, le doy traslado del siguiente informe del Empleado Municipal José Carlos Becerra Rueda que a continuación transcribo a tenor literal, para la Junta de Gobierno Local, relativa aprobación de dar de baja la placa de vado permanente 413-A sita en calle Galera 1, en los términos del informe transcrito, expte. VD.-32/2025.

INFORME

ASUNTO: Baja placa de vado permanente 413-A

Sr. Oficial Jefe:

El Empleado Municipal que suscribe, da parte a Vd. para informarle que con fecha de 10 de julio de 2023 y con orden de entrada 14478, presenta Don J.M.M.R.. con DNI: ····6742·, solicitando la baja de la placa de vado permanente 413-A, sita en calle sita en calle Galera 1, por venta de la vivienda en el año 2022.

ANTECEDENTES DE HECHOS

Que en el expediente consta nota interior con fecha 19 de febrero de 2025, de la Concejalía de Seguridad Ciudadana y Tráfico para que la Policía Local retire la placa de vado permanente 413-A, sita en calle Galera 1.

Que con fecha de 24 de febrero de 2025 el nuevo propietario de la vivienda entrega actual Don F.E.V. con DNI: ····3437· entrega físicamente la placa de vado permanente número 413-A, al Agente de Policía Local C.P. 15750.

Que el adjudicatario de la placa de vado permanente 413-A, a la hora de hacer el escrito de la solicitud de la baja del mismo, no se le informó que para hacer ese trámite tenía que entregar la placa físicamente.

Que, por tanto, en base a las razones expuestas *ut supra*, se estima proceder a dar de baja definitiva de la placa de vado permanente número 413-A, sita en calle Galera 1 con fecha con carácter retroactivo del 10 de julio de 2023.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica. Concejalía de Seguridad Ciudadana y Tráfico,
Fdo.: José Carlos Becerra Rueda.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma DIGITAL. El Oficial Jefe de la Policía Local, Fdo.: Francisco Isidro Tomé Rueda.”

Que por lo expuesto por el Empleado Municipal José Carlos Becerra Rueda, el Oficial Jefe de la Policía Local con C.P. 3841, informa, que sí procede a dar de baja definitiva de la placa de vado permanente número 413-A, sita en calle Galera 1 con fecha con carácter retroactivo del 10 de julio de 2023, presentado por Don J.M.M.R. con DNI: ····6742·, conforme en los términos del informe transcrito por el Empleado Municipal José Carlos Becerra Rueda.

14-marzo-2025



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

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

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 baja definitiva de la placa de vado permanente número 413-A, sita en calle Galera 1 con fecha con carácter retroactivo del 10 de julio de 2023, presentado por Don J.M.M.R. con DNI: ····6742·, conforme en los términos del informe transcrito por el Empleado Municipal José Carlos Becerra Rueda.

SEGUNDO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al interesado, al Departamento de Tesorería, al Patronato de Recaudación Provincial de Málaga y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica, EL CONCEJAL DELEGADO. 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.

PUNTO Nº 30.-PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL SR.CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y VÍA PÚBLICA, SOBRE EL EXPTE. TEME-00005-2025 RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA PARA LA INSTALACIÓN DE MESAS Y SILLAS EN ACERADO DEL ESTABLECIMIENTO "ER PICHÍ DE CÁI" A NOMBRE DE GÁLVEZ Y MORENO 2024, S.L. 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 de 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 el órgano instructor que informa, D. Miguel Molina Heredia, hago constar que con fecha de presentó solicitud y aportación de documentos por registro de entrada de este Ayuntamiento con número de orden de registro 202500003347, presentado por Don Carlos Rodríguez Capote, con número de D.N.I.:25.707.410-B, solicitando la ocupación del dominio público para la instalación de mesas y sillas en acerado con una superficie de 18x4 metros (72 m²), con carácter temporal permanente, en la ubicación Avda. Reyes Católicos n.º 60, locales 2.4 y 2.5, para el establecimiento de hostelería denominado comercialmente “Er pichi de Cáí”.

Que adjunta copia de la siguiente documentación:

- Solicitud
- Declaración responsable actividad calificada.
- Recibo de la autoliquidación de la tasa por utilizaciones privativas, nº recibo 230/2025
- Justificante pago del banco.
- Seguro de responsabilidad civil, n.º póliza 074WSTD1AAPN0766 y recibo de cobro actual.



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

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

- Plano mano alzada
- Copia del D.N.I.

ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO: Que consta en el expediente, informe FAVORABLE, relativo a la solicitud *ut supra*, el cual se transcribe a continuación:

“INFORME

ASUNTO: Ocupación de la Vía Pública por mesas sillas, toldo

Se realiza informe para expediente de ocupación de Vía Pública por mesas sillas y toldo en Avda. Reyes Católicos n.º 60 locales 2.4 y 2.5 en el establecimiento con nombre comercial “ ER PICHÍ DE CAI” , solicitado por D. Carlos Rodríguez Capote, con D.N.I 25.707.410-B, en representación de la sociedad limitada Gálvez y Moreno 2024 S.L, con registro de entrada 202500003347, solicitando la ocupación de Vía Pública para instalación de mesas y sillas en el acerado con una superficie de 72 m2, y con toldo con sujeción en fachada y abatible con las mismas medidas.

Se realiza inspección en el establecimiento sito Avda. Reyes Católicos n.º 60, locales 2.4 y 2.5 (ER PICHÍ DE CAI) para la colocación de las mesas sillas y toldo, que la zona a ocupar es una acera peatonal, con espacio libre, por lo tanto la colocación de las mesas y sillas debe quedar a la fachada del establecimiento, así no interrumpir el paso de viandantes. Que dicha colocación debe de ajustarse al lo establecido por ordenanza Municipal.

Que a su misma vez puede ser informado en el caso de pueda transcurrir eventos festivos locales así como semana Santa, Cabalgatas de Reyes u cualquier evento realizados por el Ayuntamiento esta sera comunicado mediante Bando, u Policía Local, para la retirada de mesas sillas de la Vía Pública.

Que una vez finalizado la inspección y en cumplimiento de la Ordenanza se da por favorable para la ocupación de las mesas sillas toldo sito en Avda reyes Católicos n.º 60, locales 2.4 y 2.5 establecimiento (ER PICHÍ DE CAI) Con un total de (72 m²), y superficie del toldo la misma.

Así mismo el o la titular queda informada que la terraza quedara libre de la ocupación siempre y cuando el Ayuntamiento informe de un bando que afecte a dicha vía ó plaza.

Se hace constar en este informe que la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local, en el apartado de **disposición Transitoria recoge establecido la suspensión temporal de la vigencia de la tasa respecto de los hechos imponible contemplados en el apartado-f) del artículo n.º 2 de la Ordenanza Vigente desde la fecha de entrada en vigor de esta modificación hasta el 31 de diciembre de 2022.** .

Art. 32 Obligaciones del titular de la Terraza.

Serán obligaciones del titular de la licencia la estricta observancia de las condiciones especificadas en la licencia otorgada y en la presente ordenanza, y especialmente las siguientes:

a) El titular de la terraza deberá mantener ésta, el mobiliario y su entorno en las debidas condiciones de limpieza, seguridad y ornato no permitiéndose el apilamiento del mobiliario en la vía o espacios públicos en el horario establecido para el ejercicio de la actividad . El titular de la terraza deberá adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta obligación, disponiendo de los correspondientes elementos de recogida y almacenamiento de los residuos que pudieran generarse. Los residuos procedentes del barrido y limpieza efectuados por los titulares, no podrán ser abandonados en la calle en ningún caso, debiendo recogerse en recipientes homologados.

La zona ocupada por la terraza deberá quedar totalmente limpia a diario.



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

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

- b) Se deberá respetar escrupulosamente el mobiliario urbano y el arbolado o plantas existente en el espacio ocupado.
c) El titular de la terraza vigilará continuamente la no alteración de las condiciones de ubicación de los elementos autorizados, tal y como figure en la licencia concedida.

Lo que se pone en su conocimiento, para los efectos que procedan, en Alhaurín de la Torre a fecha de la firma digital.
Fdo. José Manuel Martín Gil.“

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 3273 de 15 de junio de 2017, se acuerde en la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO: Autorizar favorablemente la ocupación del dominio público con la instalación de mesas y sillas, con una superficie de 72 m², en la ubicación Avda. Reyes Católicos n.º 60, locales 2.4 y 2.5, con carácter temporal permanente, a Don Carlos Rodríguez Capote, con número de D.N.I.:25.707.410-B, representante de la Sociedad Limitada Gálvez y Moreno 2024, para el establecimiento de hostelería “Er Pichi de Cái”.

SEGUNDO: Notificar la resolución que se adopte al interesado.

TERCERO: Dar cuenta de este acuerdo al Departamento de Gestión Tributaria y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de firma digital. El Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Vía Pública.
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.

PUNTO N° 31.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, SOBRE EL EXPTE.30/2025, RELATIVA APROBACIÓN SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL DE LINEA AMARILLA CONTINUA EN CALLE GUINDO CRUCE CON CALLE ENEBRO, A NOMBRE DE DÑA. [REDACTED]. 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 621, presentado por Doña E.I.G.L. con DNI: ····9627·, solicitando la señalización de la curva de las calles Enebros con Guindo de esta localidad, debido a que los vehículos estacionan en la misma y generan un estrechamiento para el giro de los vehículos que proceden desde la C/ Enebros y causan en ocasiones daños en otros vehículos estacionados.

ANTECEDENTES DE HECHOS



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

Nº Entidad Local 01-29007-5
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: Señalización de línea amarilla en curva del cruce de las calles Guindo con Enebro.

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 E.I.G.L., con DNI ****9627*, de fecha 13/01/2025 con registro de entrada en este Ayuntamiento nº 621 (Nº 51 de 14/01/2025 de esta Policía Local) para la señalización de la curva de las calles Enebro con Guindo de esta localidad, debido a que los vehículos estacionan en la misma y generan un estrechamiento para el giro de los vehículos que proceden desde la C/ Enebro y causan en ocasiones daños en otros vehículos estacionados, el Oficial que suscribe procedió a realizar la inspección ocular de la vía, comprobándose que efectivamente los vehículos estacionan en el lugar y se produce el citado estrechamiento.

Que por lo expuesto *ut supra*, se estima procedente la señalización mediante líneas amarillas de la curva de las calles Enebro con Guindo, tal y como se detalla en el boceto adjunto.

Que además procede la delimitación mediante línea longitudinal continua amarilla el lado derecho de la salida de C/ Enebro al objeto de reforzar la prohibición de estacionamiento y evitar que se produzcan cortes de circulación.

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 horizontal con línea amarilla continua en calle Guindo con cruce calle Enebro, solicitado por Doña E.I.G.L., con DNI ····9627·, 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 con línea amarilla continua en calle Guindo con cruce calle Enebro, solicitado por Doña E.I.G.L., con DNI ····9627·, conforme en los términos del informe transcrito, 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 32.-PROPUESTA DEL ÓRGANO INSTRUCTOR DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL, SOBRE EL EXPTE.RPAT-00018 RELATIVA A: PROPUESTA DE



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

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

RESOLUCIÓN DE RECLAMACIÓN PATRIMONIAL, A NOMBRE DE DÑA.MARÍA PILAR VELEZ POLONIO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes obrantes en el expediente RPAT-00018/2024 de reclamación por responsabilidad patrimonial, en el que consta haberse presentado por MARÍA PILAR VÉLEZ POLONIO con NIF ***9363**, con fecha de registro general de entrada de 13 de junio de 2024 y número de orden 12440, escrito conforme a los siguientes.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- D./Dña. MARÍA PILAR VÉLEZ POLONIO con NIF ***9363** presentó con registro de entrada nº12440, en fecha de 13 de junio de 2024, un escrito de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, en base a los siguientes hechos: dice el/la reclamante que el 10/5/2024, debido a una avería en una tubería de agua municipal colindante al muro de su vivienda, se han producido daños en su propiedad patrimonial sita en C/ Neruda, 1, esquina C/ Unicef del término de Alhaurín de la Torre, por lo que solicita indemnización sin determinar el importe que reclama.

SEGUNDO.- Acompaña a su solicitud:

1. 11 fotografías.
2. Carta de la aseguradora CASER al reclamante fechada el 12/6/2024, donde recoge cantidades tasadas por su perito, sin adjuntar el informe de peritación.

TERCERO.- No acompaña o indica en su solicitud:

3. Modelo de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre debidamente cumplimentado en todos sus apartados por el reclamante.
4. Acreditación de titularidad de la propiedad a la fecha de los hechos.
5. Daños producidos.
6. La relación de causalidad entre los daños y el funcionamiento del servicio público.
7. Evaluación económica de la responsabilidad (Informe de peritación, factura).
8. 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.

CUARTO.- Pruebas que propone:

1. Documental aportada.

QUINTO.- En fecha de 18 de junio de 2024 por el Órgano Instructor se requiere a la representante para que aportase cumplimentado el modelo de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre debidamente cumplimentado en todos sus apartados por el reclamante, la acreditación de titularidad de la propiedad a la fecha de los hechos, indicar los daños producidos, la relación de causalidad entre los daños y el funcionamiento del servicio público, aportar la evaluación económica de la responsabilidad (Informe de peritación, factura), y una 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, lo que se le notifica telemáticamente en misma fecha.

SEXTO.- En fecha de 19 de junio de 2024, con nº12914 de registro de entrada la reclamante aporta el modelo normalizado cumplimentado de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, en el que indica que los hechos se produjeron en el 10 de mayo de 2024 en C/ Neruda, 1, como consecuencia de una



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

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

fuga de agua procedente de la rotura de la tubería general de riego municipal, perteneciente al Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, se han ocasionado daños al muro que forma el cerramiento de su parcela, así como el hundimiento de la cimentación al perder ésta el apoyo en el terreno natural, con aparición de grietas, ya que las tierras se han horadado por la acumulación de agua. Aporta también, copia de escritura de préstamo hipotecario en el que figura como copropietaria de la propiedad, así como informe pericial emitido por D. FRANCISCO CRIADO MUÑOZ sin expresión de NIF o de número de colegiado, en la peritación nº2410111395/FCM, que incluye un presupuesto expedido por la empresa IBERSERVICE sin expresión del CIF, por importe de 5.384,50.euros (4.450,00 euros + 21% IVA), reclamando dicha cantidad como indemnización, y aporta una declaración jurada de que el reclamante no ha sido indemnizado 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.

SÉPTIMO.- 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 20 de junio de 2024, para que se pronunciase sobre los hechos. Dicho informe se emitió en fecha de 24 de junio 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 síntesis que no consta ninguna incidencia ni requerimiento alguno procedente del domicilio sito en C/ Neruda, 1, esquina C/ Unicef, de esta localidad, por lo que esta Policía Local desconoce sobre lo ocurrido.

OCTAVO.- 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 Municipal de Aguas el 20 de junio de 2024, para que se pronunciase sobre los hechos. Dicho informe se emitió en fecha de 27 de junio de 2024 por el Responsable del Servicio, con el resultado que obra en las actuaciones, que en síntesis consiste en que consultada nuestra base de datos se comprueba que con fecha 10 de mayo de 2024 se recibió a través del servicio Línea Verde, un aviso de pérdida importante de agua, procediéndose a la apertura de los partes de trabajo Nº 2024-PTAQ-01191 y 01193; una vez iniciadas las actuaciones para atender el aviso, al descubrir la avería se comprueba que el tubo causante de la misma era de la red municipal de riego que, efectivamente, transcurre bajo el muro perimetral de la propiedad, reparándose en ese momento. El mantenimiento de la red de riego municipal no es competencia del Servicio Municipal de Aguas, sin embargo se procedió a la reparación para evitar la pérdida de agua.

NOVENO.- 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 a los Servicios Operativos de Alhaurín de la Torre el 28 de junio de 2024, para que se pronunciase sobre los hechos. Dicho informe se emitió en fecha de 10 de julio de 2024 por el Coordinador de los Servicios Operativos, con el resultado que obra en las actuaciones, que en síntesis consiste en que se informa que consultadas a las diferentes áreas implicadas en la incidencia (Fontanería, Jardinería y Mantenimiento y Obras), no se tiene constancia de los hechos sucedidos el día 10 de mayo de 2024. No se recibió notificación por parte de Policía Local ni de la propia persona afectada comunicando lo sucedido. Bien es cierto que hay una incidencia en la plataforma Línea Verde (n.º 3396494), poniendo en conocimiento de la situación al Servicio Municipal de Aguas, el cual indica que cortó la fuga, pero no informó posteriormente a Servicios Operativos de lo sucedido. Los servicios de jardinería adscritos a la urbanización Taralpe, llevan a cabo el mantenimiento diario de los jardines y sus sistemas de riego. Es por ello que la tubería general de riego se encontraba revisada y en perfectas condiciones, sin apreciarse ninguna pérdida de agua. A pesar de esto, es inevitable que pueda ocurrir una fuga de agua instantánea, debido a un reventón por la propia presión de la red, así como sufrir cualquier tipo de manipulación por personal no autorizado. Una vez vistos los daños a la propiedad de Dña. María Pilar Vélez, desde Servicios Operativos no podemos afirmar si dichos daños han sido a consecuencia de la avería, o producidos por otros factores ajenos. Para ello, sería necesario inspección técnica con correspondiente peritaje, para aclarar la causalidad entre los daños producidos y el hecho causante.

DÉCIMO.- 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 al Servicio de Urbanismo de Alhaurín de la Torre el 11 de julio de 2024, para que se pronunciase sobre los hechos ocurridos, realizando inspección técnica con correspondiente peritaje, para aclarar la causalidad entre los daños producidos y el hecho causante, y cualquier otro dato aclaratorio que considere de interés con el fin de determinar la procedencia o no de la



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

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

reclamación. En fecha de 19 de julio de 2024 se contesta por el responsable del Departamento de Infraestructuras que es competencia del Servicio de Aguas, rechazando la asignación de peritaje solicitado.

UNDÉCIMO.- 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 al Servicio de Aguas de Alhaurín de la Torre el 19 de julio de 2024, para que se pronunciase sobre los hechos ocurridos, realizando inspección técnica con correspondiente peritaje, para aclarar la causalidad entre los daños producidos y el hecho causante, y cualquier otro dato aclaratorio que considere de interés con el fin de determinar la procedencia o no de la reclamación. En fecha de 24 de julio de 2024 se contesta por el responsable del Servicio de Aguas que Tal como se comunicó en nuestro informe de fecha 27/06/2024, este servicio atendió un aviso de pérdida importante de agua. Al descubrir la avería se comprobó que el tubo causante de la misma era de la red municipal de riego que, efectivamente transcurre bajo el muro perimetral de la propiedad, reparándose en ese momento. El mantenimiento de la red de riego municipal no es competencia del Servicio Municipal de Aguas, sin embargo se procedió a la reparación para evitar la pérdida de agua, rechazando la asignación de peritaje solicitado.

DUODÉCIMO.- 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 a los Servicios Operativos de Alhaurín de la Torre el 25 de junio de 2024, para que se pronunciase sobre los hechos ocurridos, realizando inspección técnica con correspondiente peritaje, para aclarar la causalidad entre los daños producidos y el hecho causante, y cualquier otro dato aclaratorio que considere de interés con el fin de determinar la procedencia o no de la reclamación. Dicho informe se emitió en fecha de 30 de septiembre de 2024 por el Encargado de mantenimiento y Obras, aportando informe pericial elaborado por el arquitecto FCO. JAVIER ALÉS SOTO con nº544 del COAMa, en el que concluye que *“Queda evidenciado que, desde hace ya mas de 15 años, la grieta ya existía, y que esta ya tenía un tamaño significativo e importante, como se puede apreciar en la fotografía del año 2012. Al haberse dejado una junta de dilatación en esa zona evidencia que la constructora que realizó la ejecución del vallado era consciente que cualquier asiento de la cimentación o movimiento del terreno debería absorberse con la junta de dilatación; por eso la grieta se ha manifestado siguiendo mas o menos la forma vertical la junta. Este técnico atendiendo a que ya existía y que la misma ha ido a mas a lo largo de estos años, descarta que la fuga de agua que ha habido recientemente haya sido la que ha provocado la grieta por un asiento del terreno; como mucho ha podido contribuir a que la misma haya sido un poco mas visible en su parte inferior (45°).”*.

DÉCIMO TERCERO.- En fecha de 1 de octubre de 2024 se solicitó informe de valoración a la compañía aseguradora del Ayuntamiento dándole traslado de la documentación, petición que se volvió a reiterar en fecha de 4 de noviembre de 2024 al no haberse emitido hasta ese momento, procediendo la aseguradora en fecha de 6 de noviembre de 2024, a comunicar que en relación a la reclamación patrimonial que hemos recibido y sin entrar en el fondo del asunto ni determinar la posible responsabilidad del Ayuntamiento, les informamos de que no es posible atenderlo dado que la cuantía de la reclamación es inferior a la franquicia establecida en póliza de 20.000 euros.

DÉCIMO CUARTO.- En fecha de 6 de noviembre de 2024, se dicta providencia del Órgano Instructor dando audiencia al/a la interesado/a, poniéndole de manifiesto el expediente y otorgándole un plazo de diez días hábiles, para que si en su derecho interesa, pudiesen formular alegaciones y presentar los documentos y justificantes que estimasen pertinentes.

DÉCIMO QUINTO.- El interesado tiene posibilidad de acceso al contenido del mismo durante toda la tramitación del expediente a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento y presencialmente en el Servicio Municipal de Responsabilidad Patrimonial.

DÉCIMO SEXTO.- D./Dña. MIGUEL DÍAZ PUCHE con NIF ***8830** en representación no acreditada de D./Dña. MARÍA PILAR VÉLEZ POLONIO con NIF ***9363**, presentó un escrito con registro de entrada nº 22397, en fecha de 19 de noviembre de 2024, para actuar en el expediente RPAT-00018/2024 de responsabilidad patrimonial de este Ayuntamiento.



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

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

DÉCIMO SÉPTIMO.- En fecha de 21 de noviembre de 2024, se dicta providencia del Órgano Instructor por la que se requiere a D./Dña. MIGUEL DÍAZ PUCHE con NIF ***8830** que acredite la representación respecto de D/ Dña. MARÍA PILAR VÉLEZ POLONIO con NIF ***9363**, de forma fehaciente por medio de cualquier instrumento válido en derecho, lo que se le notifica telemáticamente en misma fecha.

DÉCIMO OCTAVO.- En fecha de 22 de noviembre don nº22589 de registro de entrada la reclamante aporta el apoderamiento de D./Dña. MIGUEL DÍAZ PUCHE con NIF ***8830** acreditando la representación respecto de D/ Dña. MARÍA PILAR VÉLEZ POLONIO con NIF ***9363**, a través de la aplicación apodera de3 registro electrónico de apoderamientos.

DÉCIMO NOVENO.- Conforme al informe expedido por la Oficina de asistencia en materia de registros de 21 de febrero de 2025, la reclamante a través de su representante presentó alegaciones en audiencia, mediante registro nº22397 el 19/11/2024. Las alegaciones presentadas consistían en *“AL PRIMERO.- De acuerdo con el correlativo. Los daños se concretan en la parte inferior del muro como consecuencia de la presión de abundante agua por la rotura de tubería perimetral a dicho muro de su propiedad, lo que compromete la propia estabilidad del mismo, solicitando cuantas medidas e indemnizaciones procedan en el presente para la reconstrucción/subsanación del origen del siniestro, y relleno con todas las garantías de indemnidad de la superficie que permanece excavada y no tapada, con vallado provisional. AL SEGUNDO Y TERCERO.- Que toda la documentación reza en el expediente sin que falte extremo requerido por el Ayuntamiento al que me dirijo, salvo el que se dirá. AL CUARTO.- Nada que alegar al correlativo. Sólo añadir un documento núm.1 consistente en llamada realizada el día 10 de Mayo de 2.024 poniendo en conocimiento del Servicio de Urgencias de Aqualauro el siniestro ocurrido y origen de lo solicitado en la presente, y que no ha recogido en el histórico del referido servicio, señalando sólo la llamada a la línea verde, cuando ello es incompleto. AL QUINTO.- Nada que alegar al correlativo. AL SEXTO.- Nada que alegar al correlativo, siendo cierto el origen del siniestro que nada tiene que ver con grietas de dilatación preexistentes sino a la acumulación y presión de aguas en la base del mismo por la rotura de la tubería general de riego municipal, tal como señala el perito de la compañía CASER. AL SÉPTIMO.- Nada que oponer al correlativo. AL OCTAVO.- Nada que oponer al correlativo salvo lo manifestado en el segundo sobre la reiterada llamada que reza en el documento núm.1 al igual que en el momento actual existe una zona excavada en superficie que no ha sido tapada y que deja al descubierto la tubería reparada, y esa zona del muro dañado, y con las lluvias recientes han menoscabado más aún el mismo, comprometiéndolo su estabilidad por la avenida y acumulación de aguas pluviales. No obstante, mis mandantes han exigido la reparación definitiva antes de que se proceda al relleno, para evitar consecuencias no queridas en el futuro. AL NOVENO.- Nada que oponer al correlativo y remitirnos al peritaje aportado por CASER del origen y relación de causalidad expresada en el mismo. AL DÉCIMO.- Nada que oponer al correlativo sobre competencia de distintos ámbitos del Ayuntamiento AL UNDÉCIMO.- Nada que oponer al correlativo, salvo la incidencia del octavo. AL DUODÉCIMO.- Nos oponemos de plano a la conclusión manifestada por el técnico Francisco Javier Soto en su informe de fecha 30 de Septiembre de 2.024 en cuanto que el mismo se refiere a la grieta de dilatación preexistente en el vallado siendo que el daño no se sitúa en dicha zona del vallado sino que la misma está ubicada en la parte inferior del muro (nunca en la superficie del mismo) que como consecuencia de la presión del agua proveniente de la rotura de la tubería de riego municipal que compromete la propia estabilidad del mismo, no teniendo nada que ver ni relacionarse con dicha grieta de dilatación vertical que no ha sido considerada en ninguno de los informes aportados al expediente. Es más, el daño provocado no es propiamente una grieta sino un acceso horizontal en la base del muro que descubre en la parte inferior de la tabiquería y compromete la estabilidad lineal del mismo, provocada, como insistimos, por la presión y acumulación del agua proveniente de la rotura de la tubería de riego municipal. No es, por tanto, la grieta vertical de dilatación lo reclamado, ni nada tiene que ver con el evento horizontal dañoso del expediente. DÉCIMO TERCERO.- Al correlativo es necesario aclarar que el informe técnico aportado al expediente por esta parte es el mismo que el que hubiera aportado la compañía aseguradora del Ayuntamiento por la sencilla razón que es la misma compañía: CASER. Dicha compañía llega a la misma conclusión de la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento que la mantenida por esta parte. La existencia de franquicias de cobertura con este Ayuntamiento en la referida cuantía de 20.000,00 euros no afecta a mi mandante ni resulta ser causa exoneradora, por lo que esta parte mantiene que debe declararse la responsabilidad y estimarse la solicitud indemnizatoria de mis representados.”*, aportando un *“Detalle de consumo línea 669513733”* de llamadas telefónicas.



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

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

VIGÉSIMO.- 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.- Presupuestos de la responsabilidad patrimonial.- La responsabilidad patrimonial de la administración se encuentra reconocida en los arts. 106.2 y 9.3 del texto constitucional de 1978 “Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”.

La Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público regulan el instituto de la responsabilidad patrimonial, exigiéndose para su apreciación los siguientes requisitos:

1. Que el particular sufra lesión en cualquiera de sus bienes o derechos y no tenga el deber jurídico de soportar el daño.
2. Que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal del servicio público.
3. Que exista una relación directa e inmediata de causa a efecto entre el daño y el funcionamiento del servicio público, sin intervención de elementos extraños que puedan influir alterando el nexo causal.
4. Que el daño no se haya producido como consecuencia de la conducta ilícita, inadecuada o negligente del perjudicado.
5. Que la lesión no se haya producido a consecuencia de la intervención de terceras personas ajenas al servicio público.
6. Que el daño alegado sea real, efectivo y evaluable económicamente, excluyéndose las meras especulaciones o simples expectativas de derecho.
7. Que el daño sea concreto e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.
8. Que el daño no se haya producido por causa de fuerza mayor.
9. Que no haya transcurrido un plazo superior a un año desde que ocurrió el hecho lesivo, que en el caso de los daños físicos comienzan a computar desde la curación o determinación del alcance de las secuelas.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado en sentencias como las de de 3 de mayo de 2011, Rec., 120/2007, y de 14 de noviembre de 2011, Rec. 4766/2009 por lo que respecta a los presupuestos legalmente establecidos, con carácter general, para que concurra la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, que cabe enumerarlos del siguiente modo: a) La efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas; b) que el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos en una relación directa e inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterando, el nexo causal; c) ausencia de fuerza mayor, y d) que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño causado por su propia conducta.

La cuestión a dirimir no es otra que estudiar el grado de responsabilidad del Ayuntamiento en el referido caso, es decir, si podemos considerar la existencia de un nexo causal entre los daños que se dicen sufridos por el/el reclamante y el funcionamiento normal o anormal de los Servicios Municipales.

SEGUNDO.- Competencia.- La Junta de Gobierno Local es el órgano competente para resolver el expediente, de conformidad con la delegación conferida por el Alcalde-Presidente en base al art. 23 LBRL por medio del Decreto de Alcaldía nº 3612 de 19 de junio de 2023, según las competencias atribuidas en el art. 67 de la LPAC, en relación con el artículo 23 de la LBRL y los arts.43.2 y 3, 52 y 53 ROF.

TERCERO.- Solicitud.- El procedimiento se ha iniciado a instancia de la interesada de conformidad con el art. 66 de la LPAC, por medio de escrito presentado en el registro general del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre sin que haya transcurrido mas de un año desde el suceso, se ha especificado los daños materiales producidos y su valoración



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

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

económica. Por último se ha señalado la relación de causalidad entre estos daños y el funcionamiento los Servicios Municipales. Se cumplen por tanto, los requisitos establecidos en el art. 66 de la LPAC.

CUARTO.- Relación de causalidad.- Como se ha señalado, para el nacimiento efectivo del derecho a la indemnización resarcitoria por razón de responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, son necesarios los requisitos que seguidamente se enumeran y exponen.

1. La existencia y realidad de un daño, el cual para transformarse de un simple daño o perjuicio en una auténtica lesión indemnizable requiere, a su vez, de: A) la concurrencia simultánea de tres circunstancias o requisitos fácticos: a) certeza o efectividad; b) individualización con relación a una persona o grupo de personas; y c) evaluabilidad económica; B) amén de una circunstancia o requisito de orden jurídico: la antijuridicidad del daño, esto es, que el particular no tenga el deber jurídico de soportarlo.
2. La lesión antijurídica ha de ser imputable al funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, entendidos éstos en la acepción amplia que abarca a la entera situación administrativa y bajo cualquiera de las poliédricas formas de la actividad administrativa previstas por nuestro Ordenamiento jurídico, lo que incluye desde el punto de vista de su formalización tanto la eventual responsabilidad por hechos como por actos, lícitos o ilícitos, así como por acción o inactividad administrativa

QUINTO.- Fondo del asunto.- En relación a la debatida concurrencia del nexo de causalidad entre los daños y el funcionamiento del servicio público, corresponde al/a el reclamante la **carga de la prueba** de probar la realidad del accidente y la causa y las circunstancias del mismo en los términos de la versión por el/ella relatados, en tanto que a la Administración demandada corresponde probar la incidencia que en dicho accidente pudiera tener la actuación del reclamante, de tercero o la concurrencia de fuerza mayor (Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TS de 27 de noviembre de 1985 [RJ 1985 , 498], 9 de junio de 1986 [RJ 1986 , 4721], 22 de septiembre de 1986 [RJ 1986 , 5971], 29 de enero [RJ 1990, 357] y 19 de febrero de 1990 [RJ 1990 , 762], 13 de enero [RJ 1997 , 384], 23 de mayo [RJ 1997, 4062] y 19 de septiembre de 1997 [RJ 1997 , 6789], 21 de septiembre de 1998 [RJ 1998, 6835]).

En este sentido, el/la reclamante afirma que el 10/5/2024, debido a una avería en una tubería de agua municipal colindante al muro de su vivienda, se han producido daños en su propiedad patrimonial sita en C/ Neruda, 1, esquina C/ Unicef del término de Alhaurín de la Torre, por lo que solicita indemnización por importe de 5.384,50.euros (4.450,00 euros + 21% IVA).

Por parte de la policía local se informa el 24 de junio de 2024 que no consta ninguna incidencia ni requerimiento alguno procedente del domicilio sito en C/ Neruda, 1, esquina C/ Unicef, de esta localidad, por lo que esta Policía Local desconoce sobre lo ocurrido.

Por parte del Servicio Municipal de Aguas se informa el 27 de junio de 2024, que consultada su base de datos se comprueba que con fecha 10 de mayo de 2024 se recibió a través del servicio Línea Verde, un aviso de pérdida importante de agua, procediéndose a la apertura de los partes de trabajo Nº 2024-PTAQ-01191 y 01193; una vez iniciadas las actuaciones para atender el aviso, al descubrir la avería se comprueba que el tubo causante de la misma era de la red municipal de riego que, efectivamente, transcurre bajo el muro perimetral de la propiedad, reparándose en ese momento. El mantenimiento de la red de riego municipal no es competencia del Servicio Municipal de Aguas, sin embargo se procedió a la reparación para evitar la pérdida de agua, reiterándose en su informe de 24 de julio de 2024.

Por los Servicios Operativos de Alhaurín de la Torre el 10 de julio de 2024, se informa que consultadas a las diferentes áreas implicadas en la incidencia (Fontanería, Jardinería y Mantenimiento y Obras), no se tiene constancia de los hechos sucedidos el día 10 de mayo de 2024. No se recibió notificación por parte de Policía Local ni de la propia persona afectada comunicando lo sucedido. Bien es cierto que hay una incidencia en la plataforma Línea Verde (n.º 3396494), poniendo en conocimiento de la situación al Servicio Municipal de Aguas, el cual indica que cortó la fuga, pero no informó posteriormente a Servicios Operativos de lo sucedido. Los servicios de jardinería adscritos a la urbanización Taralpe, llevan a cabo el mantenimiento diario de los jardines y sus sistemas de riego. Es por ello que la tubería general de riego se encontraba revisada y en perfectas condiciones, sin apreciarse ninguna pérdida de agua. A pesar de esto, es inevitable que pueda ocurrir una fuga de agua instantánea, debido a un reventón por la propia presión



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

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

de la red, así como sufrir cualquier tipo de manipulación por personal no autorizado. Una vez vistos los daños a la propiedad de Dña. María Pilar Vélez, desde Servicios Operativos no podemos afirmar si dichos daños han sido a consecuencia de la avería, o producidos por otros factores ajenos. Para ello, sería necesario inspección técnica con correspondiente peritaje, para aclarar la causalidad entre los daños producidos y el hecho causante.

En fecha de 30 de septiembre de 2024 por el Encargado de mantenimiento y Obras de los Servicios Operativos, aporta informe pericial elaborado por el arquitecto FCO. JAVIER ALÉS SOTO con nº544 del COAMA, en el que concluye que *“Queda evidenciado que, desde hace ya mas de 15 años, la grieta ya existía, y que esta ya tenía un tamaño significativo e importante, como se puede apreciar en la fotografía del año 2012. Al haberse dejado una junta de dilatación en esa zona evidencia que la constructora que realizó la ejecución del vallado era consciente que cualquier asiento de la cimentación o movimiento del terreno debería absorberse con la junta de dilatación; por eso la grieta se ha manifestado siguiendo mas o menos la forma vertical la junta. Este técnico atendiendo a que ya existía y que la misma ha ido a mas a lo largo de estos años, descarta que la fuga de agua que ha habido recientemente haya sido la que ha provocado la grieta por un asiento del terreno; como mucho ha podido contribuir a que la misma haya sido un poco mas visible en su parte inferior (45°).”*.

El 21 de febrero de 2025, la reclamante presenta alegaciones en audiencia, aportando un listado de llamadas, el cual no es acreditativo de que realizase la llamada que indica, al no figurar en el documento aportado el titular del teléfono del que se realizan las llamadas que se detallan. Sin embargo esto no es óbice para reconocer que se produjo una llamada a la línea verde con una incidencia relativa a la reclamación, como se reconoce en los informes emitidos en fechas de 27 de junio de 2024 por el Servicio de Aguas, y el 28 de junio de 2024 por los Servicios Operativos.

En cuanto a las alegaciones del motivo de la reclamación, estas se contraponen con el peritaje aportado por los Servicios Operativos. La reclamación que se presenta por la reclamante conforme al modelo de reclamación de responsabilidad patrimonial, se recoge en el mismo que los daños producidos *“Se han producido daños en el muro de mi vivienda sita en C/ Pablo Neruda nº 1, con aparición de grietas, ya que éste ha cedido al quedarse sin apoyo por el hundimiento de la cimentación al perder ésta el apoyo en el terreno natural, ya que las tierras se han horadado por la acumulación de agua.”*, siendo las grietas los daños soportados, que se han producido según la reclamante por causa imputable a la Administración.

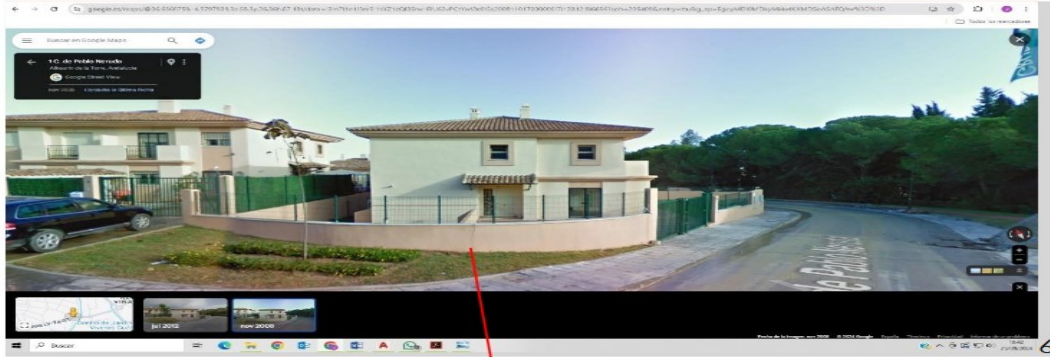
El peritaje aportado por los Servicios Operativos, realizado sobre los daños que según la reclamante se producen por efecto del mal funcionamiento del Servicio Municipal, concluye que *“El propietario de la vivienda ha comunicado al Excmo Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre que en esa zona de la valla la grieta ha sido provocada por una fuga de agua procedente de la tubería de agua de riego existente. Hay una fotografía donde en la zona en cuestión a nivel del jardín se puede apreciar un charco de agua coincidente don la tubería que se encuentra enterrada. El propietario afirma que dicha grieta (fotografías 2 y 3) ha sido provocada por dicha fuga de agua”* y prosigue en su análisis que *“De la visita realizada a la zona de valla afectada por la grieta se puede observar que efectivamente existe una grieta de forma vertical y que en su tramo final, conforme se acerca al suelo esta se convierte en una grieta a 45°. Se puede observar que en esa zona del vallado se realizó en su día una junta de dilatación (fotografía 4). La grieta en su tramo vertical esta replicando esa junta de dilatación. Se puede ver como hay una tubería enterrada (fotografía 5) muy próxima a la valla, en la zona ajardinada, que se me indica se corresponde con un sistema de agua de riego y que ha sido reparada para evitar la perdida de agua, tras el charco de agua detectado. La perdida de agua se produjo a nivel de la cimentación sobre la que se apoya el vallado y de forma puntual. Este técnico ha mirado fotografías de google maps, que están a disposición de cualquier persona en internet y ha podido comprobar que dicha grieta ya existía en el año 2008 y en el año 2012. Una vez terminada las obras ya se puede observar como ese tramo del vallado, en su parte ciega, había una grieta significativa en su parte mas alta (fotografía 6 y 7), siendo la grieta en todo su recorrido vertical y adosada a la junta de dilatación.”*

De lo expuesto por el perito D. FCO. JAVIER ALÉS SOTO con nº544 del COAMA, respecto de las grietas existentes en el muro, siendo estos los daños reclamados por la reclamante en su solicitud de reclamación patrimonial, no son imputables al funcionamiento normal o anormal del servicio público, por ser existentes previamente y por amplio plazo al momento en que dice haberse producido el daño, por lo que no es responsabilidad de la Administración.



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

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

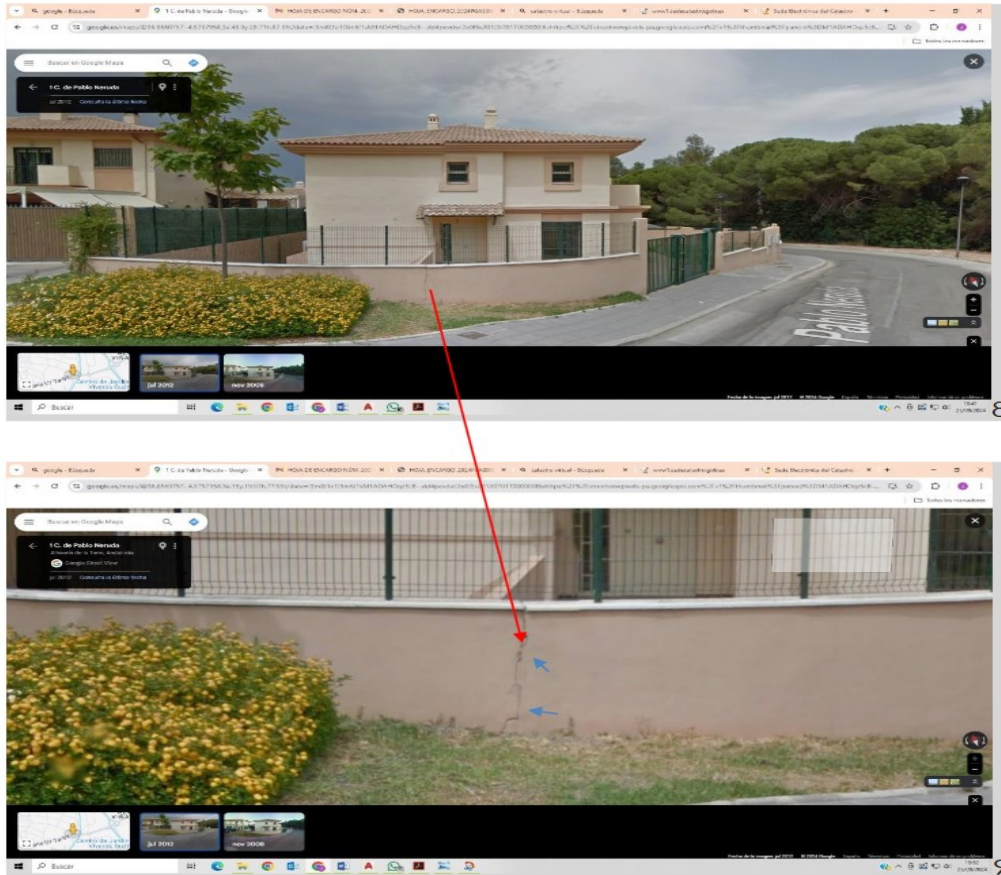


Y prosigue “Si observamos la fotografía del año 2012 (fotografía 8 y 9), la grieta sigue estando y ha aumentado de tamaño. Esta llega hasta el suelo ajardinado y presenta también un ultimo tramo a 45°. La grieta del año 2012 es visualmente muy similar a la existente actualmente.”



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

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



Y continua: “Se puede ver también que en el año 2012 la valla tiene una alfeizar de color blanco que actualmente no tiene y el enrejado también ha sido modificado o sustituido. 7. **CONCLUSIÓN** Queda evidenciado que, desde hace ya mas de 15 años, la grieta ya existía, y que esta ya tenía un tamaño significativo e importante, como se puede apreciar en la fotografía del año 2012. Al haberse dejado una junta de dilatación en esa zona evidencia que la constructora que realizó la ejecución del vallado era consciente que cualquier asiento de la cimentación o movimiento del terreno debería absorberse con la junta de dilatación; por eso la grieta se ha manifestado siguiendo mas o menos la forma vertical la junta. Este técnico atendiendo a que ya existía y que la misma ha ido a mas a lo largo de estos años, descarta que la fuga de agua que ha habido recientemente haya sido la que ha provocado la grieta por un asiento del terreno; como mucho ha podido contribuir a que la misma haya sido un poco mas visible en su parte inferior (45°).”

Esto último es determinante para determinar que no existe un nexo causal entre los servicios municipales y los daños producidos a el reclamante, pues la existencia previa en el tiempo de los daños que reclama, rompe el nexo causal entre el funcionamiento de los servicios municipales y los daños soportador por el reclamante.

Ahora bien, que los hechos sucedieran como narra el reclamante no determina *per se* la existencia de responsabilidad, pues como el Consejo Consultivo de Andalucía ha declarado de forma constante, no todo funcionamiento normal o anormal de un "servicio público" genera responsabilidad patrimonial sino, como es lógico, tanto uno como otro siempre y cuando dicho funcionamiento sea el determinante del daño. Sólo así se puede entender adecuadamente nuestro sistema de responsabilidad objetiva, pues de otro modo el instituto de la responsabilidad patrimonial se convertiría en una suerte de seguro universal frente al proceder administrativo (entre otros, dictámenes 776/2015, 143 y 281/2016, 74, 78 y 937/2018, 355 y 362/2019, y entre los últimos, 319, 322, 323, 681, 682, 683 y



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

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

685/2021) o sistema providencialista (STS de 5 de junio de 1998, y sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 30 de julio de 2012, entre otras). Eso significa que sólo hay responsabilidad si tal funcionamiento ha sido el determinante del daño, pero no cuando éste sea debido a otros factores (SSTS de 21 de marzo, 23 de mayo, 10 de octubre y 25 de noviembre de 1995; 25 de noviembre y 2 de diciembre de 1996; 16 de noviembre de 1998; 20 de febrero, 13 de marzo y 29 de marzo de 1999 y 19 de junio de 2007, entre otras).

La relación de causa a efecto entre la actividad administrativa y el resultado del daño, que no se apreciaría si éste ha venido determinado por otros hechos o circunstancias como es el caso de la injerencia de un tercero o el comportamiento de la propia víctima, que también serían susceptibles de modular el alcance de la responsabilidad de la Administración.

En síntesis, puede afirmarse con carácter general que, para que proceda el reconocimiento de responsabilidad patrimonial, es imprescindible que el nexo de causalidad aparezca con relación a los daños sufridos con carácter de exclusividad o, al menos, de eficiencia, de tal modo que se excluye la obligación de indemnizar cuando tales daños obedezcan a la culpa exclusiva de la víctima, se trate de la intervención de un tercero, sean preexistentes y ajenos a la actuación de los servicios públicos como en este caso, u obedezcan a un evento constitutivo de fuerza mayor.

En el caso en cuestión, se da la circunstancia que impide estimar el necesario nexo causal entre el daño invocado y el funcionamiento del servicio público, cual es al parecer, la preexistencia de los daños de grietas existentes previamente en amplio espacio de tiempo, a la fecha en la que se reclama que se produjeron.

En definitiva, habrá que concluir la inexistencia de nexo causal entre el funcionamiento del servicio público y los daños soportados, En atención a lo expuesto, la reclamación debe ser desestimada por no concurrir los presupuestos de la responsabilidad patrimonial de la Administración, al no existir un daño antijurídico derivado en adecuada relación de causalidad del funcionamiento del servicio público municipal.

Por consiguiente, valoradas las circunstancias concurrentes en el caso examinado, este Órgano considera que no existe nexo causal, y 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 Junta de Gobierno Local por el Decreto de Alcaldía nº3612 de 19 de junio de 2023, 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. MARÍA PILAR VÉLEZ POLONIO con NIF ***9363**, y el funcionamiento de los Servicios Públicos de Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

SEGUNDO: Notificar el presente acuerdo al/la interesado/a a través de su representante, en su caso, y a la aseguradora con la que el Ayuntamiento tenía suscrita póliza de aseguramiento en la fecha de los hechos.

Este es mi criterio, sin perjuicio de someterlo a cualquier otro mejor fundado en derecho, no obstante, la Junta de Gobierno Local resolverá lo que estime pertinente.



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

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

Alhaurín de la Torre en la fecha de la firma electrónica. EL 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 33.-PROPUESTA DEL ÓRGANO INSTRUCTOR DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL, SOBRE EL EXPTE.RPAT-00013/2024 RELATIVA A: PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL, A NOMBRE DE D.FRANCISCO VERGARA CAÑIZARES. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes obrantes en el expediente RPAT-00013/2024 de reclamación por responsabilidad patrimonial, en el que consta haberse presentado por FRANCISCO VERGARA CAÑIZARES con NIF ***8674**, con fecha de registro general de entrada de 2 de mayo de 2024 y número de orden 9077, escrito conforme a los siguientes.

ANTECEDENTES DE HECHO

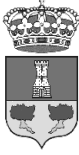
PRIMERO.- D./Dña. FRANCISCO VERGARA CAÑIZARES con NIF ***8674** presentó el 2 de mayo de 2024 en el Registro del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, nº de registro 9077, el modelo de solicitud de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre en base a los siguientes hechos: dice el reclamante que el 27/4/2024, en la Avenida El Limón a la altura del aparcamiento, se encontraba subida en la calzada el tapón de acero que utilizan para poner los postes del mercadillo y al pasar con el vehículo le ha rajado la rueda, , por lo que solicita indemnización por importe de 160,01 euros (132,24 €+21% IVA).

SEGUNDO.- Acompaña a su solicitud:

1. Permiso de circulación del vehículo Peugeot E/F/YHYC-G2F021 NUEVO PARTNER PREMIUM con matrícula 6337LFW, acreditativo de titularidad del vehículo.
2. Dos fotografías.
3. Presupuesto expedido por NEUMÁTICOS SANTANA E HIJOS, S.L. con CIF B93372118, de fecha de 29/4/2024 expedido al reclamante, por importe de 160,01 euros (132,24 €+21% IVA) con objeto de dos ruedas.

TERCERO.- Propone las siguientes pruebas: La documental aportada.

CUARTO.- Con fecha 13/5/2024 se dictó providencia del Órgano Instructor por la que se solicitaba al responsable de Policía Local informe respecto de los hechos, emitiéndose el 16/5/2024 y nº1108 de registro de salida de Policía Local el informe en el que en síntesis manifestaba “*Que en relación a la Providencia del Órgano Instructor en la cual se solicita informe relacionado con unos daños sufridos por el vehículo marca y modelo Nuevo Partner Premium, con placa de matricula 6337LFW, a consecuencia, al parecer, de la existencia de un tapón de acero que se utiliza para la colocación de postes del mercadillo sito en Avda el Limón, de esta localidad, el pasado día 27/04/2024, se hace constar: Que consultadas las distintas hojas de servicio de los Agentes y las incidencias en el programa EUROCOP relativas al mencionado día, no consta en esta Policía Local ninguna incidencia del mencionado vehículo, por lo que esta Policía Local no tuvo conocimiento de dichos daños.*”



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

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

QUINTO.- El reclamante presenta el 22 de mayo de 2024 un escrito en el que manifiesta que frente a lo informado por la policía local de que no existen actuaciones, se muestra disconforme, asegurando que existe un informe de Policía Local y que se recabe para su incorporación al expediente.

SEXTO.- En fecha de 29 de mayo de 2024 se recibe informe de valoración de la compañía aseguradora del Ayuntamiento, comunicando que en relación a la reclamación patrimonial que hemos recibido y sin entrar en el fondo del asunto ni determinar la posible responsabilidad del Ayuntamiento, les informamos de que no es posible atenderlo dado que la cuantía de la reclamación es inferior a la franquicia establecida en póliza de 20.000 euros.

SÉPTIMO.- Con fecha 13 de mayo de 2024 se dictó providencia del Órgano Instructor por la que se solicitaba al Departamento de Mercadillo Municipal el informe respecto de los hechos, reiterándose dicha petición en fechas de 1 de julio de 2024 y 12 de agosto de 2024 al no emitirse el informe solicitado. Finalmente en fecha de 11 de octubre de 2024 se emite el informe solicitado en el que síntesis manifiesta que informa que en la Avenida del el limón en la vía parte descendente, se realiza montaje de mercadillo todo los miércoles de cada mes así sucesivamente el resto del año excepto los festivos del respectivo año. A los respectivo de los daños que se solicitan en la vía se encuentra instalada en varias fases unos cajetines para la colocación de unos bolardos de seguridad para impedir el paso de vehículos cuando se encuentra instalado cada miércoles el mercadillo municipal, que la colocación de los mismo se realiza alas 09.00 horas de la mañana y se retiran a las 14:00 horas del mismo. Una vez retirado se cierran las tapaderas con llaves y las que carecen de ellas son tapadas con tapas. Estas labores de trabajo se realiza cada miércoles de cada mes, que el día del incidente desconozco si alguna de las tapaderas pudiera esta levantada ya que esta se produce el día 27/04/2024, (Sábado) y que en ningún momento se ha tenido conocimiento en este departamento de dicha incidencia.

OCTAVO.- 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, en fecha de 14 de octubre de 2024, se solicitó a la Policía Local se solicitó a la Jefatura de Policía Local de Alhaurín de la Torre el informe de ratificación por el Responsable del Servicio del informe emitido el 16/5/2024, o en su defecto, en caso de existir un informe como asegura el reclamante relativo a los hechos que reclama, se incorpore el mismo al expediente SWAL, lo cual se reiteró el 8 de noviembre de 2024 al no haber sido emitido el informe solicitaba. Finalmente el informe se emitió en fecha de 15 de noviembre de 2024, remitiendo las actuaciones de 27 de abril de 2024 de Diligencia a Prevención nº70/24 con nº1150 y fecha de 27 de mayo de 2024 de registro de salida de Policía Local, consistente en que se informa que siendo las 12:40 horas del día 27/04/2024, que se persona en jefatura un particular manifestando que una de las ruedas de su vehículo 6337LFW ha reventado a causa de una de las tapaderas donde se instalan los bolardos de metal en la zona del mercadillo, en Avenida del Limón, encontrándose esta mal cerrada y quedando uno de sus lados por encima del nivel del suelo y provocándole la rotura del neumático, que manifiesta que al paso de esa zona, escucha un ruido de desgarró y la conducción se le vuelve errónea, por lo que detiene el vehículo inmediatamente y observa que ha sido esa placa de metal mal cerrada la que ocasiona el desperfecto, Que los agentes se desplazan al lugar de los hechos y comprueban como efectivamente la tapadera se encuentra mal cerrada y provoca un obstáculo a la conducción, realizando fotografías de la misma así como de los daños del vehículo, Que se filia al conductor como D, Francisco VERGARA CAÑIZARES con DNI 536867414, nacido el 02/09/1976 y con domicilio en Avda El Limón 34 y se le indica que realice en el registro de entrada una reclamación patrimonial si así lo desea. Acompaña al informe de tres fotografías.

NOVENO.- En fecha de 19 de noviembre de 2024, se dicta providencia del Órgano Instructor dando audiencia al/a la interesado/a, lo que se le comunica mediante notificación telemática en misma fecha, poniéndole de manifiesto el expediente y otorgándole un plazo de diez días hábiles, para que si en su derecho interesa, pudiesen formular alegaciones y presentar los documentos y justificantes que estimasen pertinentes.

DÉCIMO.- El interesado tiene posibilidad de acceso al contenido del mismo durante toda la tramitación del expediente a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento y presencialmente en el Servicio Municipal de Responsabilidad Patrimonial.

UNDÉCIMO.- El reclamante no presenta alegaciones en audiencia, según consta en el informe emitido por la Oficina de asistencia en materia de registro de 18 de febrero de 2025.



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

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

DUODÉCIMO.- 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.- Presupuestos de la responsabilidad patrimonial.- La responsabilidad patrimonial de la administración se encuentra reconocida en los arts. 106.2 y 9.3 del texto constitucional de 1978 “Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”.

La Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público regulan el instituto de la responsabilidad patrimonial, exigiéndose para su apreciación los siguientes requisitos:

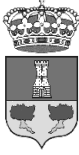
1. Que el particular sufra lesión en cualquiera de sus bienes o derechos y no tenga el deber jurídico de soportar el daño.
2. Que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal del servicio público.
3. Que exista una relación directa e inmediata de causa a efecto entre el daño y el funcionamiento del servicio público, sin intervención de elementos extraños que puedan influir alterando el nexo causal.
4. Que el daño no se haya producido como consecuencia de la conducta ilícita, inadecuada o negligente del perjudicado.
5. Que la lesión no se haya producido a consecuencia de la intervención de terceras personas ajenas al servicio público.
6. Que el daño alegado sea real, efectivo y evaluable económicamente, excluyéndose las meras especulaciones o simples expectativas de derecho.
7. Que el daño sea concreto e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.
8. Que el daño no se haya producido por causa de fuerza mayor.
9. Que no haya transcurrido un plazo superior a un año desde que ocurrió el hecho lesivo, que en el caso de los daños físicos comienzan a computar desde la curación o determinación del alcance de las secuelas.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado en sentencias como las de de 3 de mayo de 2011, Rec., 120/2007, y de 14 de noviembre de 2011, Rec. 4766/2009 por lo que respecta a los presupuestos legalmente establecidos, con carácter general, para que concurra la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, que cabe enumerarlos del siguiente modo: a) La efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas; b) que el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos en una relación directa e inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterando, el nexo causal; c) ausencia de fuerza mayor, y d) que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño causado por su propia conducta.

La cuestión a dirimir no es otra que estudiar el grado de responsabilidad del Ayuntamiento en el referido caso, es decir, si podemos considerar la existencia de un nexo causal entre los daños que se dicen sufridos por el/el reclamante y el funcionamiento normal o anormal de los Servicios Municipales.

SEGUNDO.- Competencia.- La Junta de Gobierno Local es el órgano competente para resolver el expediente, de conformidad con la delegación conferida por el Alcalde-Presidente en base al art. 23 LBRL por medio del Decreto de Alcaldía nº 3612 de 19 de junio de 2023, según las competencias atribuidas en el art. 67 de la LPAC, en relación con el artículo 23 de la LBRL y los arts.43.2 y 3, 52 y 53 ROF.

TERCERO.- Solicitud.- El procedimiento se ha iniciado a instancia de la interesada de conformidad con el art. 66 de la LPAC, por medio de escrito presentado en el registro general del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre sin que haya transcurrido mas de un año desde el suceso, se ha especificado los daños materiales producidos y su valoración



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

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

económica. Por último se ha señalado la relación de causalidad entre estos daños y el funcionamiento los Servicios Municipales. Se cumplen por tanto, los requisitos establecidos en el art. 66 de la LPAC.

CUARTO.- Relación de causalidad.- Como se ha señalado, para el nacimiento efectivo del derecho a la indemnización resarcitoria por razón de responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, son necesarios los requisitos que seguidamente se enumeran y exponen.

1. La existencia y realidad de un daño, el cual para transformarse de un simple daño o perjuicio en una auténtica lesión indemnizable requiere, a su vez, de: A) la concurrencia simultánea de tres circunstancias o requisitos fácticos: a) certeza o efectividad; b) individualización con relación a una persona o grupo de personas; y c) evaluabilidad económica; B) amén de una circunstancia o requisito de orden jurídico: la antijuridicidad del daño, esto es, que el particular no tenga el deber jurídico de soportarlo.
2. La lesión antijurídica ha de ser imputable al funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, entendidos éstos en la acepción amplia que abarca a la entera situación administrativa y bajo cualquiera de las poliédricas formas de la actividad administrativa previstas por nuestro Ordenamiento jurídico, lo que incluye desde el punto de vista de su formalización tanto la eventual responsabilidad por hechos como por actos, lícitos o ilícitos, así como por acción o inactividad administrativa

QUINTO.- Fondo del asunto.- En relación a la debatida concurrencia del nexo de causalidad entre los daños y el funcionamiento del servicio público, corresponde al/a el reclamante la **carga de la prueba** de probar la realidad del accidente y la causa y las circunstancias del mismo en los términos de la versión por el/ella relatados, en tanto que a la Administración demandada corresponde probar la incidencia que en dicho accidente pudiera tener la actuación del reclamante, de tercero o la concurrencia de fuerza mayor (Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TS de 27 de noviembre de 1985 [RJ 1985 , 498], 9 de junio de 1986 [RJ 1986 , 4721], 22 de septiembre de 1986 [RJ 1986 , 5971], 29 de enero [RJ 1990, 357] y 19 de febrero de 1990 [RJ 1990 , 762], 13 de enero [RJ 1997 , 384], 23 de mayo [RJ 1997, 4062] y 19 de septiembre de 1997 [RJ 1997 , 6789], 21 de septiembre de 1998 [RJ 1998, 6835]).

En este sentido, el/el reclamante afirma que el 27/4/2024, en la Avenida El Limón a la altura del aparcamiento, se encontraba subida en la calzada el tapón de acero que utilizan para poner los postes del mercadillo y al pasar con el vehículo le ha rajado la rueda, , por lo que solicita indemnización por importe de 160,01 euros (132,24 €+21% IVA).

Por parte de la policía local se informa el 16/5/2024 y nº1108 de registro de salida de Policía Local el informe en el que en síntesis manifestaba que en relación a la Providencia del Órgano Instructor en la cual se solicita informe relacionado con unos daños sufridos por el vehículo marca y modelo Nuevo Partner Premium, con placa de matrícula 6337LFW, a consecuencia, al parecer, de la existencia de un tapón de acero que se utiliza para la colocación de postes del mercadillo sito en Avda el Limón, de esta localidad, el pasado día 27/04/2024, se hace constar: Que consultadas las distintas hojas de servicio de los Agentes y las incidencias en el programa EUROCCOP relativas al mencionado día, no consta en esta Policía Local ninguna incidencia del mencionado vehículo, por lo que esta Policía Local no tuvo conocimiento de dichos daños.

El reclamante presenta el 22 de mayo de 2024 un escrito en el que manifiesta que frente a lo informado por la policía local de que no existen actuaciones, se muestra disconforme, asegurando que existe un informe de Policía Local y que se recabe para su incorporación al expediente, por lo que se teniendo en cuenta lo alegado, se solicita a la Policía Local informe de ratificación por el Responsable del Servicio del informe emitido el 16/5/2024, o en su defecto, en caso de existir un informe como asegura el reclamante relativo a los hechos que reclama, se incorpore el mismo al expediente SWAL, lo cual se reiteró el 8 de noviembre de 2024 al no haber sido emitido el informe solicitaba. Finalmente el informe se emitió en fecha de 15 de noviembre de 2024, remitiendo las actuaciones de 27 de abril de 2024 de Diligencia a Prevención nº70/24 con nº1150 y fecha de 27 de mayo de 2024 de registro de salida de Policía Local, consistete en que se informa que siendo las 12:40 horas del día 27/04/2024, que se persona en jefatura un particular manifestando que una de las ruedas de su vehículo 6337LFW ha reventado a causa de una de las tapaderas donde se instalan los bolardos de metal en la zona del mercadillo, en Avenida del Limón, encontrándose esta mal cerrada y quedando uno de sus lados por encima del nivel del suelo y provocándole la rotura del neumático, que manifiesta que al paso de esa zona, escucha un ruido de desgarró y la conducción se le vuelve errónea, por lo 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

detiene el vehículo inmediatamente y observa que ha sido esa placa de metal mal cerrada la que ocasiona el desperfecto, Que los agentes se desplazan al lugar de los hechos y comprueban como efectivamente la tapadera se encuentra mal cerrada y provoca un obstáculo a la conducción, realizando fotografías de la misma así como de los daños del vehículo, Que se filia al conductor como D, Francisco VERGARA CAÑIZARES con DNI 536867414, nacido el 02/09/1976 y con domicilio en Avda El Limón 34 y se le indica que realice en el registro de entrada una reclamación patrimonial si así lo desea. Acompaña al informe de tres fotografías.

Lo manifestado por el reclamante en su comparecencia de 27 de abril de 2024 (sábado), es el reflejo de lo manifestado por el mismo, pero no constituye prueba al no ser la policía local testigo directo de los hechos, y por tanto la intervención policial no acredita que los hechos se produjeran como relata el reclamante. Tras la comparecencia del reclamante la policía local se persona en el lugar indicado por el mismo y observa que hay una tapadera destinada a la instalación de bolardos del mercadillo los miércoles, que se encuentra mal cerrada , adjuntando una fotografía de la misma.

El informe del Departamento de Mercadillo Municipal el informe respecto de los hechos, que se emite en fecha de 11 de octubre de 2024 manifiesta que informa que en la Avenida del el limón en la vía parte descendente, se realiza montaje de mercadillo todo los miércoles de cada mes así sucesivamente el resto del año excepto los festivos del respectivo año. A los respectivo de los daños que se solicitan en la vía se encuentra instalada en varias fases unos cajetines para la colocación de unos bolardos de seguridad para impedir el paso de vehículos cuando se encuentra instalado cada miércoles el mercadillo municipal, que la colocación de los mismos se realizan alas 09.00 horas de la mañana y se retiran a las 14:00 horas del mismo y una vez retirados se cierran las tapaderas con llaves y las que carecen de ellas son tapadas con tapas. Estas labores de trabajo se realizan cada miércoles de cada mes, por lo que el día del incidente se desconoce si alguna de las tapaderas pudiera esta levantada ya que esta se produce el día 27/04/2024, (Sábado) y que en ningún momento se ha tenido conocimiento en este departamento de dicha incidencia.

De lo anterior se desprende que el funcionamiento normal del servicio es el de cerrar las tapaderas cada miércoles a las 14:00 horas cuando se termina el mercadillo, hecho que no se ha atacado por el reclamante en ningún momento durante la tramitación, no se ha aportado prueba alguna de que dicha acción no se hubiese realizado en ese momento.

A ello hay que añadir, que los supuestos hechos por los que se reclama, se produjeron 4 días después de realizarse la acción de cierre de la tapadera por el servicio de Mercadillo, sin que durante todo ese intervalo, existieran mas incidentes no avisos por parte de los vehículos que transitan por dicha vía, lo que indica que durante ese tiempo hay que presumir que la tapadera se encontraba cerrada tal y como realizó el servicio de Mercadillo como cada miércoles, por lo que es pausable que la apertura de la misma cuatro días después del cierre, se produjese por la intervención de un tercero, hecho del que no existen avisos aparte del reclamado, ni ningún otro accidente por dicho motivo durante ese largo periodo.

Esto último es determinante para determinar que no existe un nexo causal entre los servicios municipales y los daños producidos a el reclamante, pues la intervención de un tercero romper el nexo causal entre el funcionamiento de los servicios municipales y los daños soportador por el reclamante.

Ahora bien, que los hechos sucedieran como narra el reclamante no determina *per se* la existencia de responsabilidad, pues como el Consejo Consultivo de Andalucía ha declarado de forma constante, no todo funcionamiento normal o anormal de un "servicio público" genera responsabilidad patrimonial sino, como es lógico, tanto uno como otro siempre y cuando dicho funcionamiento sea el determinante del daño. Sólo así se puede entender adecuadamente nuestro sistema de responsabilidad objetiva, pues de otro modo el instituto de la responsabilidad patrimonial se convertiría en una suerte de seguro universal frente al proceder administrativo (entre otros, dictámenes 776/2015, 143 y 281/2016, 74, 78 y 937/2018, 355 y 362/2019, y entre los últimos, 319, 322, 323, 681, 682, 683 y 685/2021) o sistema providencialista (STS de 5 de junio de 1998, y sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 30 de julio de 2012, entre otras). Eso significa que sólo hay responsabilidad si tal funcionamiento ha sido el determinante del daño, pero no cuando éste sea debido a otros factores (SSTS de 21 de marzo, 23 de mayo, 10 de



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

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

octubre y 25 de noviembre de 1995; 25 de noviembre y 2 de diciembre de 1996; 16 de noviembre de 1998; 20 de febrero, 13 de marzo y 29 de marzo de 1999 y 19 de junio de 2007, entre otras).

La relación de causa a efecto entre la actividad administrativa y el resultado del daño, que no se apreciaría si éste ha venido determinado por otros hechos o circunstancias como es el caso de la injerencia de un tercero o el comportamiento de la propia víctima, que también serían susceptibles de modular el alcance de la responsabilidad de la Administración.

El Consejo Consultivo viene señalando en supuestos similares que no es posible establecer en estos casos soluciones apriorísticas, que no bastan para establecer la responsabilidad patrimonial. En efecto, conviene recordar que la responsabilidad patrimonial no surge de manera automática por el hecho de que una caída o cualquier tipo de accidente ocurra en un bien público, puesto que ello supondría aceptar la responsabilidad de la Administración por todo tipo de sucesos dañosos acontecidos en un bien de su titularidad o sobre el que ejerza determinadas competencias. Por ello la respuesta a este tipo de reclamaciones pasa por el examen de la verosimilitud del nexo causal esgrimido por los interesados, considerando la relevancia causal de la pluralidad de circunstancias que pueden concurrir en cada caso, incluido el examen del momento en que se produjo el siniestro a los efectos de determinar las efectivas posibilidades con que contó la Administración para evitarlo.

En este contexto debe recordarse la doctrina sentada en el dictamen 77/2000 de este Consejo Consultivo, en el que se recuerda que la relación causal expresa un concepto jurídico indeterminado de difícil intelección, sólo precisable caso por caso y, por ende, reñido con las valoraciones apriorísticas, harto frecuentes por la errónea comprensión sobre el significado del sistema de responsabilidad objetiva. Por ello debe huirse de los razonamientos apresurados que, con sólo apelar al deber de indemnizar al margen de la concurrencia del factor culpa o negligencia, olvidan que la responsabilidad administrativa ha de estar firmemente ligada al concreto desenvolvimiento del funcionamiento de un servicio público. Es por ello que, al margen de postulados dogmáticos y, por muy objetiva que sea este género de responsabilidad, la apreciación de la concurrencia del nexo causal sólo puede realizarse a la luz de los deberes de prestación que conforman el servicio público. Resulta obvio, por lo demás, que este juicio de valor es más complicado cuando, como sucede con frecuencia, el intérprete debe contrastar la conducta observada por la Administración con pautas de gestión exigibles conforme a la conciencia social, pues lo habitual será que el marco del servicio público carezca de unos parámetros normativos exhaustivamente definidos que impongan un concreto modo de actuación.

De los informes emitidos se desprende la correcta actuación de la Administración a raíz del correcto funcionamiento del servicio de Mercadillo que procedió al cierre de la tapadera el miércoles 23 de abril de 2024, y la ausencia de avisos e incidencias durante los cuatro días posteriores por los vehículos transeúntes por la vía donde se encuentran instalados, por lo que no se requirió en ningún momento la actuación del servicio público durante dicho intervalo por la inexistencia de defecto alguno.

En síntesis, puede afirmarse con carácter general que, para que proceda el reconocimiento de responsabilidad patrimonial, es imprescindible que el nexo de causalidad aparezca con relación a los daños sufridos con carácter de exclusividad o, al menos, de eficiencia, de tal modo que se excluye la obligación de indemnizar cuando tales daños obedezcan a la culpa exclusiva de la víctima, se trate de la intervención de un tercero o un evento constitutivo de fuerza mayor.

En síntesis, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, en los supuestos de obstáculos peligrosos en la vía, estamos en presencia de una intervención extraña a la Administración por interferencia en el nexo causal de la acción de un tercero, lo cual comporta la exoneración de su responsabilidad en tanto que no es de recibo pretender una especie de vigilancia generalizada en todo tiempo y lugar al resultar inviable y exceder del deber de vigilancia y de mantener la seguridad de las calzadas que la Ley impone a los ayuntamientos.

En el caso en cuestión, se da la circunstancia que impide estimar el necesario nexo causal entre el daño invocado y el funcionamiento del servicio público, cual es la al parecer, la actuación de un tercero la determinante del



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

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

daño, lo que ha supuesto la ruptura del necesario nexo causal entre la acción u omisión de la Administración y el daño para que sea atribuible a ella el deber de su resarcimiento.

En definitiva, habrá que concluir la inexistencia de nexo causal entre el funcionamiento del servicio público y los daños soportados, En atención a lo expuesto, la reclamación debe ser desestimada por no concurrir los presupuestos de la responsabilidad patrimonial de la Administración, al no existir un daño antijurídico derivado en adecuada relación de causalidad del funcionamiento del servicio público municipal.

Por consiguiente, valoradas las circunstancias concurrentes en el caso examinado, este Órgano considera que no existe nexo causal, y 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 Junta de Gobierno Local por el Decreto de Alcaldía nº3612 de 19 de junio de 2023, 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. FRANCISCO VERGARA CAÑIZARES con NIF ***8674**, y el funcionamiento de los Servicios Públicos de Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

SEGUNDO: Notificar el presente acuerdo al/la interesado/a a través de su representante, en su caso, y a la aseguradora con la que el Ayuntamiento tenía suscrita póliza de aseguramiento en la fecha de los hechos.

Este es mi criterio, sin perjuicio de someterlo a cualquier otro mejor fundado en derecho, no obstante, la Junta de Gobierno Local resolverá lo que estime pertinente.

Alhaurín de la Torre en la fecha de la firma electrónica. EL 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 34.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DE BIENESTAR SOCIAL E IGUALDAD SOBRE EL EXPTE.AGSS-00003 PARA LA MODIFICACIÓN DE LA COMISIÓN DE VALORACIÓN, PARA LOS EXPEDIENTES AYUDAS POR EMERGENCIA SOCIAL BASE 55 PRESUPUESTO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



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

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

Dña. M.. Carmen Molina Heredia, Concejala Delegada de Asuntos Sociales, Igualdad y de la Familia, presenta la siguiente

PROPUESTA

En virtud a lo establecido en el artículo 11 de la Ordenanza Municipal de Subvenciones del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre (Málaga), al amparo de lo regulado en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, solicito a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente ACUERDO

1.- Aprobar la creación de una Comisión de Valoración para las labores de informe de los Programas de Ayudas Municipales del Área de Bienestar Social e Igualdad del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre (Málaga), que se detallan a continuación:

- Ayudas de Emergencia Social reguladas en las Bases de Ejecución del Presupuesto General del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre (Málaga)

2.- Nombrar como miembros de dicha Comisión a los siguientes trabajadores del Centro de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre (Málaga):

- 1.- M^a Lorena Guerrero Roca
- 2.- Ana M^a Martínez González
- 3.- María Montiel Galiana Bondia
- 4.- Cristian Ruiz Gómez
- 5.- Natalia Garrido Sánchez
- 6.- Isaac Sánchez Urbaneja
- 7.- José Antonio León Godoy
- 8.- Mónica Berrocal Ruiz
- 9.- Silvia Siria López
- 10.- Marcos A. Jurdao Burgos
- 11.- José Miguel Gálvez Coronado
- 12.- M.del Mar Díaz Moreno

3.- Determinar, atendiendo a la Unidad de Trabajo Social, que dicha Comisión estará compuesta, según caso, por dos miembros de los mencionados en el párrafo anterior.

4.- Identificación de los profesionales:

PROFESIONAL	N.I.F.
M ^a Lorena Guerrero Roca	
Ana M ^a Martínez González	
María Montiel Galiana Bondia	
Cristian Ruiz Gómez	
Natalia Garrido Sánchez	
Isaac Sánchez Urbaneja	
José Antonio León Godoy	
Mónica Berrocal Ruiz	
Silvia Siria López	
Marcos A. Jurdao Burgos	
José Miguel Gálvez Coronado	
M.del Mar Díaz Moreno	



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

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

5.- En caso de vacaciones, ausencias o bajas laborales, podrán formar parte de la Comisión de Valoración de los programas de ayudas señalados cualquiera de los trabajadores designados para dicho fin , atendiendo a las funciones profesionales y a la categoría laboral de los mismos.

6.- Dejar sin efecto la/s propuestas de comisión de valoración determinadas con fecha anterior .

Alhaurín de al Torre, a fecha de firma digital, Concejala de Asuntos Sociales, Igualdad y Familia, M..Carmen Molina Heredia.”

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 35.-PROPUESTA DEL SR.CONCEJAL DE CONTRATACIÓN, SOBRE EL EXPTE.2025 PLZ-00001 RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO “TEATRO MUNICIPAL ALHAURÍN DE LA TORRE” CON EXPEDIENTE 2021 CONT-114. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE CONTRATACIÓN

PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE PLAZO RELATIVO AL CONTRATO DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TEATRO MUNICIPAL Y SUS ESPACIOS URBANIZADOS EXTERIORES EN ALHAURÍN DE LA TORRE. (EXPEDIENTE 2021 CONT-114).

En el marco de la licitación de las obras para la construcción del Teatro Municipal de Alhaurín de la Torre, expediente 2021 CONT-114, y según resulta del punto 10 del orden del día de la sesión plenaria ordinaria celebrada el día 11 de febrero de 2022, el Pleno de la Corporación, actuando como órgano de contratación, delegó en la Junta de Gobierno Local, la totalidad de las atribuciones de competencia plenaria que, en relación al mismo, se realizaran, a partir del momento de la adopción del citado acuerdo. Dicha licitación culminó con la adjudicación del contrato y su formalización.

Vista la solicitud presentada de Ampliación del plazo de ejecución del contrato de la obra, “OBRAS DE EJECUCIÓN DEL TEATRO MUNICIPAL DE ALHAURÍN DE LA TORRE” (Expte. 2021 CONT-114), presentada por la empresa adjudicataria UTE HERYSAN – SARDALLA TEATRO ALHAURIN , con NIF U10778926, de fecha 21 de febrero de 2025 y número de registro 3408.

Al efecto citado, con fecha de 6 de marzo del corriente, se ha emitido informe por la Sra. T.A.E. del Departamento de contratación, con CVE: 07E900268E8700D9E8C3X9F3D6, del siguiente tenor literal:

**“2025 PLZ-00001
Expte de origen: 2021-CONT-114**

INFORME-PROPUESTA JURÍDICO

De conformidad con lo preceptuado en los artículos 172 y 175 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, se emite propuesta en base en los extremos que se deducirán de los siguientes:



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

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

ANTECEDENTES DE HECHO

1. *Solicitud de ampliación del plazo de ejecución del contrato de la obra, “OBRAS DE EJECUCIÓN DEL TEATRO MUNICIPAL DE ALHAURÍN DE LA TORRE” (Expte. 2021 CONT-114), presentada por la empresa adjudicataria UTE HERYSAN – SARDALLA TEATRO ALHAURIN , con NIF U10778926, de fecha 21 de febrero de 2025 y número de registro 3408.*
2. *Providencia del Sr. Concejal Delegado de Contratación de fecha 21 de febrero de 2025, ordenando el inicio del expediente y solicitando informe del Servicio Municipal de Obras y Urbanismo, informe jurídico preceptivo y el resto de documentos que exige la normativa vigente.(CVE: 07E9002661BB00X9G5J7S3U4P9)*
3. *Informe del Técnico de Infraestructuras con el visto bueno del Jefe de Servicio de Arquitectura y Urbanismo, emitido con fecha 3 de Marzo de 2025 (CVE: 07E900267BBA00S5B9N6V4O5R2) que a continuación se transcribe:*

**“INFORME TÉCNICO DE AMPLIACIÓN DE PLAZO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DEL TEATRO MUNICIPAL DE ALHAURÍN DE LA TORRE
REF. PLZ-00001/2025**

En relación a la solicitud del Concejal Delegado de Contratación, de fecha 21/01/2025, de informe sobre la viabilidad de la ampliación de plazo de las Obras de Ejecución del Teatro Municipal de Alhaurín de la Torre, se informa:

1º) A fecha de 29 de agosto de 2022, se firmó un contrato con la UTE HERYSANSARDALLA, para las Obras de Ejecución del Teatro Municipal de Alhaurin de la Torre por un plazo de 30 meses desde el acta de comprobación de replanteo, siendo la fecha de finalización del contrato prevista para el día 29 de marzo de 2025.

2º) A fecha de 15 de octubre de 2024 se aprobó por este Ayuntamiento el acuerdo de resolución del proyecto modificado 01 del teatro municipal, con un presupuesto de 651.924,07€, incluida la baja y no se solicitó en su día un aumento de plazo para la ejecución del mismo.

3º) A fecha de 21/02/2025, D. Juan Carlos Hervás López, como Gerente de la UTE HERYSAN-SARDALLA, solicita una ampliación de plazo para dichas obras de 8 meses, alegando entre otros lo siguiente:

“A fecha de 15 de octubre de 2024 se aprobó por este Ayuntamiento el acuerdo de resolución del proyecto modificado 01 del teatro municipal, con un presupuesto de 651.924,07€, incluida la baja. Sin embargo, no se solicitó en su día un aumento de plazo para la ejecución del mismo.

La ejecución en obra de las partidas correspondientes al modificado, unido a la demora en la ejecución de otras partidas vinculadas a estas, ha dado lugar a un considerable retraso en el ritmo normal de ejecución de la obra.”

4º) Efectivamente, tal y como se justifica por la UTE HERYSAN-SARDALLA, algunas de las partidas aprobadas en el modificado 01 del proyecto han supuesto el retraso en la ejecución de otras partidas vinculadas a estas, las partidas modificadas de estructuras han supuesto el retraso en la ejecución de la albañilería y las instalaciones correspondientes.

Es por ello, que lo ponemos en conocimiento de la Junta de Gobierno, para que se proceda a solicitar una prórroga de 8 meses para poder terminar la obra, quedando la finalización de la misma prevista para el 29 de noviembre de 2025.

Alhaurín de la Torre, a fecha referenciada digitalmente,

*Arquitecta Municipal
Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz*

*Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo
VºBº Aurelio Atienza Cabrera”*



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

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

4. *Escrito presentado por Registro de entrada por la empresa adjudicataria UTE HERYSAN – SARDALLA TEATRO ALHAURÍN , con NIF U10778926, de fecha 6 de marzo de 2025 y número de registro 4374, en el que declaran responsablemente que el retraso en la ejecución de las obras no ha sido producido por causas imputadas a esta constructora y que ésta ofrece cumplir su compromiso de finalizar la obra antes del 29 de noviembre de 2025, y a informar, en el supuesto de que se pueda finalizar con anterioridad.*
5. *Asimismo, conviene hacer constar que el expediente electrónico de que forma parte el documento referido se encuentra relacionado en el sistema de gestión de expediente electrónico del Ayuntamiento con el expediente 2021 CONT-114, del que resultan de especial interés:*
 - *Pliego de cláusulas administrativas particulares firmado el 16 de diciembre de 2021 por el Técnico de Administración General.*
 - *Contrato administrativo de obras suscrito el 29 de agosto de 2022 por UTE HERYSAN – SARDALLA TEATRO ALHAURÍN y el Ayuntamiento de Alhaurin de la Torre, en el que se establece un plazo de TREINTA MESES de ejecución a contar desde el día siguiente a la firma del acta de comprobación del replanteo.*
 - *Acta de comprobación de replanteo firmada el día 28 de septiembre de 2022 por la adjudicataria y, por parte del Ayuntamiento, los Sres. Técnicos de Urbanismo y Obras, las Arquitectas de Urbanismo y Obras, el Sr. Arquitecto Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo y el Sr. Alcalde.*

A los anteriores antecedentes de hecho le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- SOBRE LA LEGALIDAD DE LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN SOLICITADA.

Para analizar la legalidad de la ampliación del plazo de ejecución resulta absolutamente necesario establecer la correcta cronología y el cómputo de los plazos. Por un lado, el acta de comprobación del replanteo se firmó el día 28 de septiembre de 2022, por lo que el cómputo del plazo de ejecución (de TREINTA meses) comienza el día 29 de septiembre de 2022. Por otro lado, la solicitud de ampliación del plazo de ejecución se presentó el 21 de febrero de 2025, estando este plazo de ejecución vigente según la cronología expuesta anteriormente. Por tanto, el plazo de ejecución inicialmente pactado se encuentra vigente.

Una vez aclarada la perspectiva fáctica y cronológica, debe examinarse si se da cumplimiento a lo previsto en el artículo 195.2 de la LCSP, que establece que “si el retraso fuese producido por motivos no imputables al contratista y este ofreciera cumplir sus compromisos si se le amplía el plazo inicial de ejecución, el órgano de contratación se lo concederá dándosele un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor. El responsable del contrato emitirá un informe donde se determine si el retraso fue producido por motivos imputables al contratista”.

El informe referido en el antecedente de hecho 3 informa favorablemente el aumento de plazo hasta el día 29 de noviembre de 2025, dando cumplimiento al trámite exigido por el artículo transcrito.

Como se ha indicado anteriormente, el plazo de ejecución estaba vigente cuando se presentó la solicitud de ampliación de plazo, por lo que, en aplicación de lo expuesto, la ampliación del plazo de ejecución respetaría lo previsto en el artículo 100 del Reglamento General de la Ley de Contratos del Sector Público cuyo apartado primero establece que “La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquél en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido. Si la



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

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

petición del contratista se formulara en el último mes de ejecución del contrato, la Administración deberá resolver sobre dicha petición antes de los quince días siguientes a la terminación del mismo. Durante este plazo de quince días, no podrá continuar la ejecución del contrato, el cual se considerará extinguido el día en que expiraba el plazo previsto si la Administración denegara la prórroga solicitada, o no resolviera sobre ella. ”

Por todo lo anterior, ha de informarse favorablemente la solicitud de ampliación del plazo, en el sentido del informe referido en el antecedente de hecho número 3.

Establece la Disposición Adicional tercera de la LCSP en su punto octavo que “Los informes que la Ley asigna a los servicios jurídicos se evacuarán por el Secretario. Será también preceptivo el informe jurídico del Secretario en la aprobación de expedientes de contratación, modificación de contratos, revisión de precios, prórrogas, mantenimiento del equilibrio económico, interpretación y resolución de los contratos. Corresponderá también al Secretario la coordinación de las obligaciones de publicidad e información que se establecen en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno” No obstante, con fecha 20 de abril de 2021 en el Informe jurídico emitido por la Secretaría sobre ampliación del plazo de ejecución de un contrato de obras (Expt. 2021 CONT-023AP) realiza un análisis en el que fundamenta jurídicamente que la ampliación de plazo no es equiparable a la prórroga ni constituye un supuesto de modificación del contrato, por lo que concluye que en estos supuestos no existe justificación legal para exigir informe de Secretaría manifestando que “en lo sucesivo serán devueltos los expedientes que sean asignados siguiendo un criterio que se aparte en Derecho de lo expuesto anteriormente” , motivo por el que no se le solicita informe a Secretaría en este expediente.

Expuesto lo que antecede, de conformidad con lo establecido en los artículos 172 y 175 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, el que suscribe, eleva la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PRIMERO.- Aprobar la ampliación del plazo de ejecución del contrato de obras de “OBRAS DE EJECUCIÓN DEL TEATRO MUNICIPAL DE ALHAURÍN DE LA TORRE” (Expte. 2021 CONT-114), en el sentido del informe técnico del responsable del contrato, siendo la nueva fecha de finalización de este contrato el 29 de noviembre de 2025.

SEGUNDO.- Notificar la resolución que se dicte a la empresa solicitante UTE HERYSAN – SARDALLA TEATRO ALHAURÍN, titular de dicho contrato.

TERCERO.- Dar traslado de la resolución que se dicte a la Intervención municipal así como al área de Urbanismo e Infraestructura, a los efectos oportunos.

No obstante, el órgano de contratación acordará lo que estime pertinente.

En Alhaurín de la Torre, en la fecha de la firma digital. Técnico de Administración Especial – Abogada. Asesoría Jurídica y Contratación, Fdo. Nadine Gálvez Venema.”

En base a lo que antecede, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación del Pleno, la aprobación de los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Aprobar la ampliación del plazo de ejecución del contrato de obras de “OBRAS DE EJECUCIÓN DEL TEATRO MUNICIPAL DE ALHAURÍN DE LA TORRE” (Expte. 2021 CONT-114), en el sentido del informe técnico del responsable del contrato, siendo la nueva fecha de finalización de este contrato el 29 de noviembre de 2025.

SEGUNDO: Notificar la resolución que se dicte a la empresa solicitante UTE HERYSAN – SARDALLA TEATRO ALHAURÍN, titular de dicho contrato.



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

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

TERCERO: Dar traslado de la resolución que se dicte a la Intervención municipal así como al área de Urbanismo e Infraestructura, a los efectos oportunos.

CUARTO: Dar cuenta a la Comisión informativa de Asuntos Generales, a los efectos y en los términos previstos en el art. 126.2 del ROF.

En Alhaurín de la Torre a la fecha de la firma telemática. El Concejal Delegado de Contratación, Fdo. Abel Perea Sierra”

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 36.-APROBACIÓN FECHA DE CELEBRACIÓN FIESTAS EN HONOR A SAN JUAN Y ESPACIOS DISPONIBLES PARA MONTAJE DE CASSETAS PARA EL EJERCICIO 2025. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA QUE PRESENTA EL CONCEJAL DELEGADO DE FIESTAS A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL RELATIVA A LA APROBACIÓN DE FECHAS DE CELEBRACIÓN PARA FERIA DE SAN JUAN 2025 Y PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS PARA CASSETAS FERIA SAN JUAN BAUTISTA 2025.”

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- La ordenanza reguladora de la instalación y funcionamiento de casetas de feria, publicada en el boletín oficial de la provincia de 3 de mayo de 2007, concreta, en su artículo 3, que la Feria se celebrará, en todo caso coincidiendo con la Festividad de San Juan Bautista, atribuyéndose a la Junta de Gobierno Local la competencia para determinar su duración.

Así, atendiendo al calendario se considera que la celebración de la Feria habrá de celebrarse entre los días 25 al 29 de junio de 2025, ambos inclusive.

SEGUNDO.- La misma ordenanza referida en anterior expositivo habilita, en su artículo 7, a la Junta de Gobierno Local para la determinación de los espacios disponibles para la instalación de las casetas de feria debiéndose indicar, en todo caso, cual sea la superficie de cada uno de ellos.

Atendiendo a la limitación de espacio físico del que se dispone en el recinto ferial se reservan para la instalación de ellas casetas de feria, cuya adjudicación se llevará a efecto conforme el procedimiento establecido en la ordenanza municipal referida en el anterior expositivo, los siguientes espacios, de conformidad con la siguiente clasificación a tener de lo dispuesto en el artículo 15 referida ordenanza:

1º.- Casetas Institucionales.

Espacio número I-1 con 379,90 metros cuadrados.

2º.- Casetas Populares.

Espacio número P-1 con 441,86 metros cuadrados.



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

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

Espacio número P-2 con 629,71 metros cuadrados.
Espacio número P-3 con 406,43 metros cuadrados.
Espacio número P-4 con 424,69 metros cuadrados.
Espacio número P-5 con 581,66 metros cuadrados.
Espacio número P-6 con 670,97 metros cuadrados.
Espacio número P-7 con 377,83 metros cuadrados.

Obran en el expediente planos de emplazamiento de los distintos espacios.

TERCERO.- Queda excluido de este procedimiento, conforme lo establecido en el artículo 7 de la ordenanza reguladora de instalación de casetas de feria, los espacios reservados a Caseta Municipal, lo que se procederá a adjudicar mediante procedimiento específico y distinto al presenta.

CUARTO.- Queda facultada a la Junta de Gobierno Local, conforme lo establecido en el artículo 8, párrafo segundo, de la ordenanza reguladora de la instalación y funcionamiento de casetas de feria, para la modificación del plazo de presentación de solicitudes y, considerando la imposibilidad material de cumplir con los plazos fijados en aquella, se considera, al objeto de poder iniciar el correspondiente procedimiento, aprobar, como plazo de presentación de solicitudes, 15 días hábiles a contar desde el día siguiente de la publicación de aprobación del acuerdo plenario al que se hace referencia.

Al objeto de normalizar las solicitudes de presentación se acompaña al presente, como anexo, plano parcelario al que se hace referencia.

Conforme a los antecedentes que proceden, el Concejál firmante de la presente, **PROPONE A LA JUNTA DE**

GOBIERNO LOCAL:

1. Aprobar la presente propuesta.
2. Aprobar, como fechas de celebración de la Feria de San Juan Bautista 2025 los días 25 al 29 de junio, ambos inclusive.
3. Aprobar la relación de espacios disponibles, concretados en los planos que obran en el expediente, siendo estos los señalados con los números I-1, como caseta institucional; los espacios P-1, P-2, P-3, P-4 Y P-5, P-6 y P-7 como casetas populares.
4. Acordar la apertura del plazo de presentación de solicitudes en 15 días hábiles a contar desde el día siguiente de la publicación de aprobación del acuerdo plenario al que se hace referencia.
5. Publicar el presente acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre para general conocimiento, sin perjuicio de la difusión que pueda realizarse por la Concejalía para el general conocimiento.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica. Fdo. Andrés García. Concejál Delegado de Fiestas.

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 37.-ASUNTOS URGENTES. No hubo.

PARTE NO RESOLUTIVA

PUNTO Nº 38.-RUEGOS Y PREGUNTAS. No hubo.



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

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

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

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las 09:20, de todo lo cual doy fe

Vº Bº
EL ALCALDE
Fdo.: VILLANOVA RUEDA JOAQUÍN

EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: MORENO OLMEDO ALFONSO