



**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 03 DE MAYO DE 2024**

En Alhaurín de la Torre, siendo las 08:30 del día 03 de mayo de 2024, previa convocatoria, se reúnen en las dependencias de Secretaría, por estar la Alcaldía en obras, los señores reseñados al margen, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. Joaquín Villanova Rueda, con asistencia de la Secretaria General que suscribe Dña. M^a. Auxiliadora Gómez Sanz, al objeto de celebrar sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local en Primera Convocatoria.

ASISTENTES:

Presidente/a:

VILLANOVA RUEDA JOAQUIN

Concejales:

LOPEZ MESTANZA MANUEL
PEREA SIERRA ABEL
MOLINA HEREDIA MARIA DEL CARMEN
PACHECO FERNANDEZ MIGUEL
MARTINEZ GONZALEZ MARIA DEL MAR
JIMENEZ TORRES RODRIGO

Secretaria General:

GÓMEZ SANZ MARIA AUXILIADORA

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 26 DE ABRIL DE 2024. El Sr. Alcalde preguntó a los/las señores/as asistentes si tenían que formular alguna observación al acta de la sesión indicada, no formulándose ninguna y, sometida la misma a votación, fue aprobada por unanimidad de los presentes.

PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00330/2024, RELATIVA A LA APROBACIÓN DE LA SEPARACIÓN A LINDEROS, EN AVDA. DE LA MÚSICA Nº 33. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

03-mayo-2024

1/98

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
------------------------------------	---	--

URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: A-00330/2024, en el que consta informe técnico realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 24 de abril de 2024, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“Peticiónes y Sugerencias.
RFCIA. A-330/2024**

**PETICIÓN: AUTORIZACIÓN PARA EMPLAZAMIENTO DE PISCINA A MENOS DE 2'00 METROS
CON RESPECTO AL LINDERO PÚBLICO**

SITUACIÓN: AVENIDA DE LA MÚSICA N.º 33 (REF. CAT. 1887220UF6518N0001I)

PETICIONARIO: JOSÉ ANTONIO ROMERO VILLALOBOS

ASUNTO.-

Se solicita, con fecha a 16/04/2024 y número de registro 7885 , autorización por parte de la Junta de Gobierno Local para emplazar una piscina de uso particular situada en la parcela sita en AVENIDA DE LA MÚSICA N.º 33 (REF. CAT. 1887220UF6518N0001I), 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 pareada.

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 N5 en su grado 1 regulada por el artículo 195 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:

“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

03-mayo-2024

2/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

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 3.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPEDIENTE P-011/2021 RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURO-EN-02, PROMOVIDO POR INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“Ref.: P-011/2021

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que bajo la referencia arriba indicada, se está tramitando en el Departamento de Urbanismo el expediente de la modificación e innovación de elementos del Plan Parcial de Ordenación del Sector SURO-EN-02, finca “El Peñón”, promovido por INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.

Que consta en el expediente informe técnico firmado por el Arquitecto Municipal, D. Jorge Castro Marín y el Jefe del Servicio del Departamento de Urbanismo, D. Aurelio Atienza Cabrera, fechado el 21 de marzo de 2024, que se transcribe a continuación:

“P-011/2021_Aprob. inicial

INFORME PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN E INNOVACIÓN DE ELEMENTOS DEL P.P.O. DEL SECTOR SURO-EN-02, FINCA “EL PEÑÓN” EN ALHAURÍN DE LA TORRE PROMOVIDO POR INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.

Se elabora el presente informe relacionado con la modificación e innovación de elementos del Plan Parcial de Ordenación del Sector SURO-EN-02, finca “El Peñón” de este término municipal, todo ello conforme al documento de planeamiento redactado a tal efecto por los arquitectos Mario Romero González, Javier Higuera Mata, José Luis Moreno Carrión y Jacobo Higuera Mata presentado en este Ayuntamiento el 15/02/2024 con número de registro de entrada 3.054.

03-mayo-2024



CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	3/98 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

El objeto del documento de planeamiento que nos ocupa (modificación de P.P.O.), desarrolla las determinaciones establecidas para este sector en el Documento de Adaptación parcial a la LOUA de Alhaurín de la Torre en Málaga y como modificación de Plan Parcial aprobado definitivamente el 14 de septiembre de 2004 con el nombre anterior de Sector UR-EN-02 “El Peñón”.

Las modificaciones introducidas en el presente documento tienen por objeto realizar un ajuste de la superficie del sector con el fin de excluir el Dominio Público Hidráulico del arroyo denominado La Zambrana que cruza el ámbito del sector en sentido Norte-Sur en su zona central. Para ello, y con el fin de no perder aprovechamiento y respetar los nuevos criterios en cuanto a las cesiones de equipamiento, se modifica levemente el trazado viario, consiguiendo integrar en una parcela de zona verde la construcción semienterrada perteneciente a la infraestructura denominada Sifón del Valle.

Además, se ajusta el ámbito en el límite norte acorde a la expropiación de carreteras.

ANTECEDENTES:

Como antecedentes a lo anteriormente expuesto se informa lo siguiente:

1º.- El sector de planeamiento que nos ocupa denominado SURO-EN-02 “El Peñón” de Alhaurín de la Torre, está clasificado de acuerdo con el planeamiento municipal vigente (P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 14/02/2009 y publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Málaga de fecha 26/03/2009) como Suelo Urbanizable Ordenado, con uso característico Residencial, ya que se desarrolló mediante un Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por el pleno municipal el 14/09/2004 y publicado en el B.O.P. el 09/10/2006.

En febrero de 2005 se redactó Proyecto de Urbanización según Plan Parcial aprobado definitivamente.

El Proyecto de Urbanización se informó desfavorablemente por la Consejería de Medio Ambiente según informe de referencia nº 131/07 de fecha 20 de febrero de 2008 donde se imposibilita el encauzamiento y trazado distinto del cauce natural del Arroyo La Zambrana de cruza el sector, obligando al deslinde del mismo.

El Proyecto de Urbanización se aprobó inicialmente el 17/11/2005 en Junta de Gobierno local y publicado el 2 de marzo de 2006 en el Boletín Oficial de la Provincia, no continuándose con el trámite debido al mencionado informe desfavorable de la Consejería de Medio Ambiente.

Es por estas razones por las que se plantea y justifica la modificación/Innovación del Plan Parcial de Ordenación que nos ocupa.

2º.- En cuanto al trámite medioambiental que corresponde a un instrumento de planeamiento como el que nos ocupa, se informa que conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por parte de este Ayuntamiento se envió 17/12/2021 a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el correspondiente Borrador de la Modificación de la Unidad de Ejecución y el Documento Ambiental Estratégico, siendo admitido a trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el 24/01/2023, recibiendo en este Ayuntamiento el 23/05/2023 con n.º de registro de entrada 10995 el correspondiente INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. (expte. EA/MA/71/21) en donde se concluye lo siguiente:

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">4/98 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





**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 AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la "Plan Parcial de Ordenación del sector SURO-EN-02, Finca el Peñón, en el T. M. de Alhaurín de la Torre, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

- a) Para evitar afecciones al Dominio Público Hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado **4.2** "Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico" del presente Informe Ambiental Estratégico.
Tras la aprobación inicial del documento de planeamiento, el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre

deberá solicitar el informe sectorial en materia de aguas referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- b) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.3** "Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo" del presente Informe Ambiental Estratégico.
- c) En relación con el Medio Natural se deberá cumplir con las condiciones especificadas en el apartado **4.4** "Consideraciones en materia del Medio Natural". Es importante hacer una prospección del terreno antes de la realización de modificaciones que afecten severamente al espacio. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con profesionales con cualificación técnica en esta materia. En caso de localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia. Se deberá tener un plan de control de especies exóticas invasoras (EEI). Este plan debe conllevar la erradicación inicial de las EEI encontradas, y las labores deben ser previas a cualquier tipo de actuación de revegetación.
- d) En lo relativo a las posibles afecciones al patrimonio histórico, se estará a lo señalado en el apartado **4.5** del presente informe ambiental estratégico. Deberá darse cumplimiento a las medidas ahí señaladas, bajo la supervisión de la Delegación Territorial competente en Patrimonio Histórico.
Tras la aprobación inicial del documento de planeamiento, el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre deberá solicitar informe sectorial en materia de bienes culturales para dar cumplimiento a lo dispuesto en la legislación urbanística, y en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de patrimonio histórico de Andalucía,
- e) Se dará cumplimiento las consideraciones realizadas en el apartado **4.6** "Consideraciones en materia de Cambio Climático" y a los requerimientos efectuados en el mencionado apartado.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

03-mayo-2024



CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51





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

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

Una vez concluida la tramitación medioambiental y para continuar con la tramitación del planeamiento, se ha presentado en este Ayuntamiento el 15/02/2024 con número de registro de entrada 3.054, la MODIFICACIÓN E INNOVACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL SECTOR SURO-EN-02 "FINCA PEÑÓN" P.G.O.U. DE ALHAURÍN DE LA TORRE. PROVINCIA DE MÁLAGA redactado por los arquitectos Mario Romero González, Javier Higuera Mata, José Luis Moreno Carrión y Jacobo Higuera Mata.

Este documento, está compuesto por:

- MEMORIA:

- Introducción.
- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Ordenanzas: Generales, Normativa derivada del informe ambiental y Ordenanzas particulares.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.
- Anexos (gestiones administrativas, convenio suscrito entre el promotor y el ayuntamiento con fecha 25/05/1998, plano de expropiaciones de carretera A-404, reconocimiento geotécnico, Estudio hidrológico e hidráulico del arroyo Zambrana, Documento ambiental estratégico, Informe ambiental estratégico, Resolución de cultura y estudio de impacto de la salud).
- PLANOS.
- SEPARATA AERONÁUTICA.
- RESUMEN EJECUTIVO.

En este documento de planeamiento (que es el que se informa para la aprobación inicial del mismo), tal y como se describe en la memoria que lo acompaña, concretamente en los apartados 2.7 "Condiciones del informe ambiental estratégico", 3.11 "Justificación normativa agencia del medio ambiente y agua", 4 "Ordenanzas" apartado 4.2 "Normativa derivada el informe ambiental", se justifica que se han incorporado a la innovación las exigencias ambientales derivadas del informe ambiental estratégico anteriormente expuesto.

Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe de disponibilidad con la planificación hidrológica de la demarcación hidrográfica de las cuencas mediterráneas andaluzas, solicitud de disponibilidad de recursos hídricos para la modificación del Plan Parcial El Peñón UR-EN-02 solicitado por el Ayuntamiento de Alhaurin de la Torre (Expte. D16006) n.º ref. SP/SvPHMed/fplg/fbba/mimh) de fecha 01/10/2021.

- Informe en Materia de Aguas al documento técnico remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre denominado: Innovación de elementos del plan parcial del sector UR-EN-02 "El Peñón" (Expediente: MA-56302, n.º ref. DT/FFT/JBS/PLM/JRD/tpa) de fecha 09/12/2021.

- Informe emitido por el Ministerio de transporte, Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil, fechado en noviembre de 2015, en donde se recoge lo siguiente:

"...Con fecha 16 de julio de 2015 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la Modificación e Innovación de elementos del Plan Parcial del Sector SURO-EN-02 "Finca Peñón" del P.G.O.U. de Alhaurin de la Torre. Separata de Justificación de las Servidumbres aeronáuticas" conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Una vez analizada la nueva documentación recibida, siguen considerándose válidas las conclusiones del informe evacuado el 6 de febrero de 2012, por lo que esta Dirección General reitera el contenido y carácter favorable condicionado del mismo en relación con la "Modificación e Innovación de elementos del Plan Parcial del Sector

03-mayo-2024

6/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

SURO-EN-02 "Finca Peñon" del P.G.O.U. de Alhaurín de la Torre. Separata de Justificación de las Servidumbre Aeronáuticas (Málaga)".

ANÁLISIS DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO PRESENTADO:

Analizada la documentación presentada esta Oficina Técnica informa:

1º.- Que las principales características urbanísticas de la innovación que nos ocupa de acuerdo con la ficha de características urbanísticas del planeamiento municipal vigente (Plan general de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a las NN.SS. del término municipal) son las siguientes:

ACTUACION	FINCA EL PEÑON	UR-EN-02
A desarrollar por	PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION	
Superficie de la actuación (m2s.)	109.870	Objetivo de la actuación
Iniciativa de Planeamiento	PRIVADA	CESION Y
Sistema de actuación preferente	COMPENSACION	URBANIZACION

CONDICIONES DE ORDENACION Y USOS

La ordenación se atenderá a lo previsto en los planos de calificación y alineaciones del presente documento, permitiéndose rectificaciones puntuales del trazado que, no obstante, habrán de mantener el criterio de continuidad de los viales exteriores que conectan con el Sector, y la localización de los sistemas de áreas libres que junto a la Carretera de Diputación Provincial (futura variante) habrán de extenderse a una distancia de 60 m. desde la línea blanca de la misma.

EL colector existente quedará incluido en elementos viarios o zonas verdes publicas, pudiendo efectuarse las modificaciones de su trazado que resulten justificadas.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Indice de edificabilidad bruta (m2t/m2s)	0,35	Ordenanzas de aplicacion
Densidad (Viviendas/Ha)	La resultante	N-5 y N-6
Nº estimado de viviendas	215	

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS Y VIARIO. CESIONES

Áreas libres (m2s)	28.970	Otras cesiones
Equipamiento (m2s)	5.000	% máx. AT
Red Viaria (m2s)	La resultante	(según Legislacion vigente)

CONDICIONES DE EJECUCION

Según lo dispuesto en la Normativa de Urbanización de las NN.SS.

El Proyecto de Urbanización contemplará la reforestación y habilitación peatonal de las Zonas Verdes y contemplará las especificaciones correspondientes a las modificaciones del trazado del colector municipal que resulten necesarias, y en su caso el desvío y embovedado del Arroyo Zambrana.

OBSERVACIONES

Corresponde al Plan Parcial la determinación exacta de las superficies anteriores que, a efectos de la presente ficha, han sido obtenidas mediante medición sobre planos a 1/2.000.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización incluirán obligatoriamente Estudios e Informes geotécnicos, con el nivel suficiente de definición que corresponda respectivamente a dichas figuras urbanísticas, a fin de de que sean adoptadas las necesarias precauciones previas a todas las actuaciones edificatorias subsiguientes.

03-mayo-2024

7/98

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>





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

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

2º.- Que las principales características urbanísticas del Plan Parcial del sector que nos ocupa (definitivamente aprobado el 14/09/2004 y que ahora se pretende modificar) son las siguientes:

ZONIFICACION Y PARCELACION

USO	ORDENANZA	SUBZONA	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2U/m2s)	EDIFICAB. (m2)	Nº DE VIV.	DESTINO		
RESIDENCIAL	N5.1 (UAS-1) PAREADAS	1.2	3.520,00	0,7749	2.728,00	10	Privado		
		2.2	5.807,00	0,7749	4.500,00	22	Privado		
		3	4.793,00	0,8007	3.838,00	18	Privado		
		4	3.736,00	0,7749	2.895,00	14	Privado		
		6	5.673,00	0,7749	4.398,00	22	Privado		
		7	5.861,00	0,7749	4.542,00	22	Privado		
		8 (*)	4.356,00	0,7749	3.376,00	16	Privado		
		9	3.233,00	0,7749	2.505,00	12	Privado		
		10 (**)	4.729,00	0,7749	3.665,00	18	Privado		
		12	5.700,00	0,7749	4.417,00	20	Privado		
		13	2.866,00	0,7749	2.221,00	10	Privado		
		14	3.427,00	0,7749	2.656,00	12	Privado		
		TOTAL UAS-1			53.701,00	0,7772	41.739,00	196	Privado
		DOTACION PRIVADA	Z.L.Priv.	9.1	68,00	-	-	-	Privado
13.1	260,00			-	-	-	Privado		
14.1	24,00			-	-	-	Privado		
TOTAL Z.L. PRIVADA					352,00	-	-	-	Privado
TOTAL LUCRATIVO			54.053,00	-	41.739,00	196	Privado		
DOTACIONES	Z.L.P.	1.1	5.208,00	-	-	-	Cesión		
		2.1	652,00	-	-	-	Cesión		
		5	9.208,00	-	-	-	Cesión		
		11	15.119,00	-	-	-	Cesión		
	TOTAL Z.L. PUBLICA			30.187,00	-	-	-	Cesión	
	E	15.1	4.600,00	1,5000	6.900,00(*)	-	Cesión		
	S/C	15.2	510,00	1,5000	765,00(*)	-	Cesión		
	TOTAL E. PUBLICO			5.110,00	1,5000	7.665,00(*)	-	Cesión	
	SISTEMAS TECNICOS	ST-1	12,00	-	-	-	-	Cesión	
		ST-2	12,00	-	-	-	-	Cesión	
TOTAL (S.TECNICOS)			24,00	-	-	-	Cesión		
TOTAL DOTACIONES			35.321,00	-	7.665,00(*)	-	Cesión		
VIALES	VIALES RODADOS		29.881,00	-	-	-	Cesión		
		TOTAL VIALES			29.881,00	-	-	Cesión	
		TOTAL SECTOR			119.255,00	0,3500	41.739,00	196	-

NOTA: (*)- NO COMPUTA EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL.
(**)- PARCELAS CON ORDENANZA N5.1 COMPATIBLE AL 50% CON Co/10c.

3º.- Que la modificación del plan parcial que se propone, tal y como se ha comentado en los antecedentes de este informe, consiste esencialmente en lo siguiente:

- Exclusión del ámbito del sector de la superficie ocupada por el Dominio Público Hidráulico y las zonas de servidumbre del Arroyo la Zambrana. Para ello se modifica levemente el trazado del vial principal que da continuidad a la calle Pau Casals y se reducen los viales que cruzan el cauce terminando en fondo de saco uno de los viales de ámbito Este.

- Se ajusta el límite Norte del ámbito del sector acorde a los planos aportados por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre de Dirección de Carreteras de Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía referentes al trazado y expropiaciones necesarias para la ejecución de las obras de la carretera A-404.

03-mayo-2024

8/98

PRIMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

- Ubicación de la parcela de cesión escolar correspondiente al reglamento de planeamiento contigua a la parcela docente del sector UR-EN-01 situado al oeste de nuestro ámbito. De este modo, se genera una gran parcela acorde a las necesidades reales del municipio.

- La existencia de la construcción semienterrada que forma parte de la infraestructura denominada Sifón del Valle condiciona la zona suroeste del sector, la zona más alta. En el Plan Parcial anterior, se proponía el desvío de la canalización que cruza el sector, pero del mismo modo se trazaba un vial que coincidía en planta con la construcción y hacía que su coexistencia fuera imposible, obligando a su derribo debido a las rasantes. El presente Plan Parcial pretende integrar dicha construcción en la zona verde de forma que sea posible su mantenimiento. Para ello se han modificado el trazado de los viales que conectan con el sector UR-EN-04, manteniendo su funcionalidad y continuidad de la trama urbana. En los viales que se plantean, se proyectan aparcamientos, según tipo de sección, para completar la demanda de aparcamientos del Plan Parcial.

Por tanto, según lo expuesto el presente Plan Parcial establece en su ordenación como uso principal del sector el residencial (con un total de 194 viviendas), como se puede apreciar en el plano de zonificación.

Dentro de la ordenación prevista se diferencian los siguientes usos del suelo:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R)
- EQUIPAMIENTOS (SIPS Y EDUCATIVO)
- ZONAS VERDES (ZV)
- VIARIO RODADO, PEATONAL Y APARCAMIENTOS

Para un mejor entendimiento de lo anteriormente descrito, se expone a continuación extraído del documento de planeamiento que ahora se presenta, el plano de ordenación y el cuadro de ordenación pormenorizada propuestos, así como la justificación del cumplimiento de las reservas de dotaciones que se realizan con la modificación del P.P.O. que ahora se tramita:

CUADRO PARCELARIO					
PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIF.	Nº VIV.	CALIFICACION
USOS LUCRATIVOS					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA LIBRE					
R-1	2.569,00	2.052,63	0,7990	10	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-2	1.000,92	799,74	0,7990	4	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-3	6.002,31	4.795,85	0,7990	24	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-4	4.500,00	3.595,50	0,7990	18	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-5	4.397,94	3.513,95	0,7990	16	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-6	6.627,07	5.295,03	0,7990	26	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-7	3.654,93	2.920,29	0,7990	14	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-8	2.745,29	2.193,49	0,7990	10	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-9	8.119,68	6.487,62	0,7990	32	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-10	4.595,59	3.671,88	0,7990	18	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-11	3.600,96	2.877,17	0,7990	14	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
R-12	2.467,89	1.971,84	0,7990	8	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (N5.1)
TOTAL VIVIENDA LIBRE	50.281,58	40.174,98		194	
TOTAL USOS LUCRATIVOS	50.281,58	40.174,98		194	
EQUIPAMIENTOS Y CESIONES					
EQ-ES	5.000,00	2.500,00	0,5000		DOCENTE / EDUCATIVO
EQ-SC	765,00	765,00	1,0000		SIPS / COMERCIAL PUBLICO
TOTAL EQUIPAMIENTOS	5.765,00	3.265,00			
ZONAS VERDES					
PARCELA	SUPERFICIE				CATEGORIA
ZV-1	8.377,69				JARDINES Y AREAS PEATONALES
ZV-2	663,74				JARDINES Y AREAS PEATONALES
ZV-3	8.661,99				JARDINES Y AREAS PEATONALES
ZV-4	12.611,04				JARDINES Y AREAS PEATONALES
TOTAL ZONAS VERDES	30.314,46				
SISTEMA TÉCNICO					
ST-1	67,72				CENTRO DE TRANSFORMACION
ST-2	49,28				CENTRO DE TRANSFORMACION
ST-3	12,34				TORRE ELECTRICA DE ALTA TENSION
TOTAL	129,34				
VIARIO					
VIARIO	28.295,28				
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	114.785,66				

03-mayo-2024

9/98

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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



3.7.3 FICHA DE PGOU Y PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE

La ficha del sector recoge los parámetros siguientes:

Áreas libres y zonas verdes	28.970 m ²
Equipamientos	5.000 m ²

El Plan Parcial aprobado definitivamente tenía las siguientes cesiones:

Áreas libres y zonas verdes	30.187 m ²
Equipamientos docentes	4.600 m ²
Equipamientos SIPS	765 m ²

3.7.4 CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES

CESIONES	PPD APROBADO	REG. PLANEAMIENTO	LISTA	PLAN PARCIAL
ZONAS VERDES	30187,00	11478,57m ²	7231,50m ²	30314,46m ²
EQUIP. EDUCATIVO	4600,00	5000,00m ²	4821,00m ²	5000,00m ²
SIPS SOCIAL/COMERCIAL	765,00	430,00m ²		765,00m ²
APARCAMIENTO	285 plazas	201 plazas	201 plazas	211 plazas

Por último, se informa que en la memoria de la modificación del plan parcial que nos ocupa, se recoge un apartado correspondiente a las obligaciones asumidas por los propietarios del sector y el ayuntamiento por el desarrollo del sector, recogiendo entre otros compromisos, los derivados del convenio firmado entre los propietarios del sector y el Ayuntamiento en el convenio firmado el 27/05/1998, así como la compensación económica por parte de los propietarios de las obras realizadas por el Ayuntamiento en la zona verde del límite Norte del sector.

CONCLUSIÓN:

A vista de lo anterior, se informa favorablemente la modificación e innovación de elementos del Plan Parcial de Ordenación del Sector SURO-EN-02, finca "El Peñón" de este término municipal, todo ello conforme al documento de planeamiento redactado a tal efecto por los arquitectos Mario Romero González, Javier Higuera Mata, José Luis

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>10/08 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





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

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

Moreno Carrión y Jacobo Higuera Mata presentado en este Ayuntamiento el 15/02/2024 con número de registro de entrada 3.054.

Lo que se informa para los efectos oportunos. Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El Arquitecto Municipal: Fdo. Jorge Castro Marín. El Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Fdo. Aurelio Atienza. Arquitecto.”

Que consta en el expediente informe jurídico firmado por el Técnico de Administración General del Departamento de Urbanismo, D. Manuel González Lamothe, con diligencia de conformidad de la Sra. Secretaria, Dª. María Auxiliadora Gómez Sanz, fechado el 22 de abril de 2024, que se transcribe a continuación:

“INFORME JURÍDICO

Expediente P-00011/21.

Asunto: Aprobación inicial de la Innovación – Modificación del P.P.O. del Sector SURO-EN-02 “Finca El Peñón”, en Alhaurín de la Torre, promovido por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.

Se emite el presente informe en relación con la Innovación - Modificación del P.P.O. del Sector SURO-EN-02 “Finca El Peñón”, en Alhaurín de la Torre, promovido por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: El Plan Parcial de Ordenación del sector de planeamiento UR-EN-02 “El Peñón”, fue aprobado definitivamente por el pleno municipal el 14/09/2004, y publicado en el B.O.P. el 09/10/2006.

Segundo: Con fecha 18/11/2021, fue presentado escrito por Dª. Victoria Calvo Carballo, en representación de Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., en el que manifiesta que:

1.- Con fecha 28/09/2021 fue notificado oficio de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, por la que se deniega la prórroga de la vigencia del informe ambiental estratégico, correspondiente al SURO-EN-02 “El Peñón”.

2.- Que se acompaña al escrito nueva solicitud de informe ambiental estratégico, con el añadido del informe de suficiencia de recursos hídricos.

Tercero: Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el día 3/12/2021, fue admitido a trámite el documento ambiental estratégico para la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Innovación Modificación de elementos del PPO del Sector UR-EN-02.

Mediante oficio del Alcalde de fecha 17/12/21, fue remitido el referido acuerdo a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, para su tramitación administrativa.

Cuarto: Tras seguirse la tramitación adecuada, por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, fue emitido informe ambiental estratégico de la Innovación que nos ocupa, con fecha 18/05/2023, con código de verificación Pk2jmSCBQ9NQXGPUT6QBLCQW4HGPY. En el mismo se considera que la Innovación no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se de cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

03-mayo-2024

11/08

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

Quinto: El día 17/11/2023, fue presentada solicitud por D. Alejandro Pérez Martínez, en representación de HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P., por la que presentan el documento modificado del Plan Parcial de Ordenación del Sector SURO-EN-02 “El Peñón”.

Con fecha 15/02/2024, por el representante de HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P., fue presentada para su aprobación nueva versión de la Innovación Modificación que nos ocupa, redactada por los arquitectos Mario Romero González, Javier Higuera Mata, José Luis Moreno Carrión y Jacobo Higuera Mata.

Sexto: Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe de disponibilidad con la planificación hidrológica de la demarcación hidrográfica de las cuencas mediterráneas andaluzas, solicitud de disponibilidad de recursos hídricos para la modificación del Plan Parcial El Peñón UR-EN-02 solicitado por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre (Expte. D16006) n.º ref. SP/SvPHMed/fplg/fbba/mimh) de fecha 01/10/2021, con código de verificación 64oxu762Q2HRSSD5xU0/ViTOygRF4l.

- Informe en materia de aguas al documento técnico remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre denominado: Innovación de elementos del plan parcial del sector UR-EN-02 “El Peñón” (Expediente: MA-56302, n.º ref. DT/FFT/JBS/PLM/JRD/tpa) de fecha 09/12/2021, con código de verificación Pk2jmGSZTAL2WVN7M2UDK6PWATM67X.

- Informe emitido por el Ministerio de Fomento, Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil, de fecha 10/11/2015, en donde se recoge lo siguiente:

“...Con fecha 16 de julio de 2015 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la Modificación e Innovación de elementos del Plan Parcial del Sector SURO-EN-02 “Finca Peñón” del P.G.O.U. de Alhaurín de la Torre. Separata de Justificación de las Servidumbres aeronáuticas” conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Una vez analizada la nueva documentación recibida, siguen considerándose válidas las conclusiones del informe evacuado el 6 de febrero de 2012, por lo que esta Dirección General reitera el contenido y carácter favorable condicionado del mismo en relación con la “Modificación e Innovación de elementos del Plan Parcial del Sector SURO-EN-02 “Finca Peñón” del P.G.O.U. de Alhaurín de la Torre. Separata de Justificación de las Servidumbre Aeronáuticas (Málaga)”.

Séptimo: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe favorable para la aprobación inicial de la Innovación - Modificación del P.P.O. del Sector SURO-EN-02 “Finca El Peñón”, con fecha 21/03/2024.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.-

El objeto de la Innovación Modificación del plan parcial que se propone, consiste esencialmente en lo siguiente:

- Exclusión del ámbito del sector de la superficie ocupada por el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre del Arroyo la Zambrana. Para ello se modifica levemente el trazado del vial principal que da continuidad a la calle Pau Casals y se reducen los viales que cruzan el cauce terminando en fondo de saco uno de los viales de ámbito Este.

03-mayo-2024

12/08

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 ajusta el límite Norte del ámbito del sector acorde a los planos aportados por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre de Dirección de Carreteras de Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía referentes al trazado y expropiaciones necesarias para la ejecución de las obras de la carretera A-404.

- Ubicación de la parcela de cesión escolar contigua a la parcela docente del sector UR-EN-01 situado al Oeste de nuestro ámbito. De este modo, se genera una gran parcela acorde a las necesidades reales del municipio.

- La existencia de la construcción semienterrada que forma parte de la infraestructura denominada Sifón del Valle condiciona la zona suroeste del sector; la zona más alta. En el Plan Parcial anterior, se proponía el desvío de la canalización que cruza el sector, pero del mismo modo se trazaba un vial que coincidía en planta con la construcción y hacía que su coexistencia fuera imposible, obligando a su derribo debido a las rasantes. El presente Plan Parcial pretende integrar dicha construcción en la zona verde de forma que sea posible su mantenimiento. Para ello se han modificado el trazado de los viales que conectan con el sector UR-EN-04, manteniendo su funcionalidad y continuidad de la trama urbana. En los viales que se plantean, se proyectan aparcamientos, según tipo de sección, para completar la demanda de aparcamientos del Plan Parcial.

II.-

De acuerdo con el artículo 86 de la Ley 7/2021, la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística que no tenga la consideración de revisión, se entenderá como modificación. El objeto de la innovación que nos ocupa se trata de una modificación y no de revisión, ya que en éste no se adopta un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística, por lo que no le afecta la limitación del apartado 2 de la DT 2ª.

En virtud del apartado 3 de la Disposición Transitoria segunda, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

En virtud de la Disposición Transitoria tercera, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

A la vista de lo expuesto en la DT 3ª, y teniendo en consideración que la Ley 7/2021 entró en vigor el día 23/12/2021, el procedimiento de modificación que nos ocupa, que se inició con la solicitud de informe ambiental estratégico presentada el 18/11/2021, podrá continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigentes en tal fecha, que se concreta en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III.-

De acuerdo con la redacción del artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en su redacción vigente el día 18/11/2021, fecha en que se presentó la solicitud de tramitación de informe ambiental estratégico, la modificación que nos ocupa estaba sometida a evaluación ambiental

03-mayo-2024

13/08

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

estratégica simplificada. El informe ambiental estratégico fue emitido por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, con fecha 18/05/2023.

IV.-

En virtud del artículo 36.1 de la Ley 7/2002, cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación que nos ocupa no está entre los supuestos excepcionados del artículo 13.1.b), por lo que habrá que seguir el mismo procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación.

Dicho procedimiento se contiene en los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002. En virtud del artículo 32.1, “el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, solo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2.ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

La solicitud y remisión de los informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a quien corresponde coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por legislación sectorial que regula su emisión y conforme a la disposición reglamentaria que regula la organización y funcionamiento del órgano colegiado.

Cuando se trate de un Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">14/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





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

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

pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.ª Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

Cuando se trate de instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, este trámite se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento.”

V.-

De conformidad con el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

VI.-

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhairindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">15/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





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

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

En cuanto a los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, constan en el expediente los siguientes informes:

- Informe de disponibilidad con la planificación hidrológica de la demarcación hidrográfica de las cuencas mediterráneas andaluzas, solicitud de de disponibilidad de recursos hídricos para la modificación del Plan Parcial El Peñón UR-EN-02 solicitado por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre (Expte. D16006) n.º ref. SP/SvPHMed/fplg/fbba/mimh) de fecha 01/10/2021, con código de verificación 64oxu762Q2HRSSD5xU0/ViTOygRF4l.

- Informe en materia de aguas al documento técnico remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre denominado: Innovación de elementos del plan parcial del sector UR-EN-02 “El Peñón” (Expediente: MA-56302) de fecha 09/12/2021, con código de verificación Pk2jmJ46KKGK2TMQUJYPATEY8W9A92H.

A este respecto, procede destacar que en el informe ambiental estratégico de la modificación que nos ocupa, firmado con fecha 18/05/2023, se hace constar en la página 9 que:

“Deberá solicitarse informe sectorial en materia de aguas referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, que será emitido tras la aprobación inicial del documento de planeamiento a solicitud del organismo competente en su tramitación...”

Por ello, y a pesar de contar con el informe favorable en materia de aguas de fecha 9/12/2021, tras la aprobación inicial, habrá de solicitarse el informe sectorial en materia de aguas a la Consejería competente.

- Informe emitido por el Ministerio de Fomento, Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil, de fecha 10/11/2015, en donde se recoge lo siguiente:

“...Con fecha 16 de julio de 2015 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la Modificación e Innovación de elementos del Plan Parcial del Sector SURO-EN-02 “Finca Peñón” del P.G.O.U. de Alhaurín de la Torre. Separata de Justificación de las Servidumbres aeronáuticas” conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Una vez analizada la nueva documentación recibida, siguen considerándose válidas las conclusiones del informe evacuado el 6 de febrero de 2012, por lo que esta Dirección General reitera el contenido y carácter favorable condicionado del mismo en relación con la “Modificación e Innovación de elementos del Plan Parcial del Sector SURO-EN-02 “Finca Peñón” del P.G.O.U. de Alhaurín de la Torre. Separata de Justificación de las Servidumbre Aeronáuticas (Málaga)”.

El Sector SURO-EN-02 linda al Norte con la carretera autonómica A-404, por lo que habrá que tener en cuenta el artículo 35.2 de la Ley 8/2021, de Carreteras de Andalucía, que preceptúa: “Aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras, que versará exclusivamente sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía y que deberá evacuarse en el plazo máximo de tres meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado, se entenderá su conformidad al plan propuesto”. Por tanto, habrá que solicitar informe a la Consejería competente en materia de carreteras.

De acuerdo con el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía, hay que solicitar informe de evaluación de impacto de la salud a la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, de la Consejería de Salud y Familias.

03-mayo-2024



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">16/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

VII.-

De acuerdo con la información catastral y registral que consta en el expediente, los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector SURO-EN-02 son:

Información catastral:			
Finca	Titular catastral	Superficie catastral	
1294101UF6519S0001QY	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.	65.116 m ²	
1594701UF6519S0001QY	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.	43.923 m ²	
Información registral:			
Finca registral	Titular registral	Superficie registral	
1.949	Juana Moreno Donaire	34,96 %	64.460 m ²
	José Carlos Domínguez Moreno	0,766 %	
	Carmen Domínguez Moreno	0,766 %	
	Isabel Margarita Domínguez Moreno	0,766 %	
	Francisco Javier Domínguez Moreno	0,766 %	
	Alfonso Gerardo Domínguez Moreno	0,766 %	
	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.L.	61,21 %	
1.950			43.923 m ²

VIII.-

Una vez tramitado el expediente completo, en el supuesto de que no sea preceptiva la aprobación provisional, y previamente a la aprobación definitiva, habrá de solicitarse informe previo preceptivo a la Consejería competente en materia de urbanismo.

VII.-

Corresponde al Alcalde la competencia de la aprobación inicial de la modificación del plan parcial que nos ocupa, en virtud del artículo 21.1.j) 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. De acuerdo con el artículo 47.2.11) de la Ley 7/1985, el acuerdo se habrá de adoptar por mayoría simple.

Propuesta:

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

1º.- Aprobar inicialmente la Innovación - Modificación del P.P.O. del Sector SURO-EN-02 "Finca El Peñón"

2º.- Someter el expediente de la Innovación – Modificación a información pública, durante el plazo de 30 días, mediante anuncio en el B.O.P., en un diario de difusión provincial, en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en la página web municipal, para que puedan ser presentadas alegaciones.

3º.- Llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación, que se identifican en el fundamento de derecho VII.

4º.- Solicitar los siguientes informes:

- Informe de evaluación de impacto de la salud a la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, de la Consejería de Salud y Familias.

03-mayo-2024

17/08

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 a la Consejería competente en materia de carreteras, por lindar los terrenos con la carretera A-404.

- Informe a la Consejería competente en materia de aguas, o ratificación del informe firmado al respecto el día 9/12/2021 (Expediente: MA-56302), sobre los siguientes aspectos:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua (abastecimiento, y saneamiento y depuración).
- Financiación de estudios e infraestructura.

5º.- Una vez tramitado el expediente completo, y previamente a la aprobación definitiva, solicitar informe previo preceptivo a la Consejería competente en materia de urbanismo.

Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El T.A.G. Fdo. Manuel González Lamothe. Diligencia de conformidad, la Secretaria General: Fdo: M.ª Auxiliadora Gómez Sanz”

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

1º.- Aprobar inicialmente la Innovación - Modificación del P.P.O. del Sector SURO-EN-02 “Finca El Peñón”

2º.- Someter el expediente de la Innovación – Modificación a información pública, durante el plazo de 30 días, mediante anuncio en el B.O.P., en un diario de difusión provincial, en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en la página web municipal, para que puedan ser presentadas alegaciones.

3º.- Llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación, que se identifican en el fundamento de derecho VII.

4º.- Solicitar los siguientes informes:

- Informe de evaluación de impacto de la salud a la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, de la Consejería de Salud y Familias.

- Informe a la Consejería competente en materia de carreteras, por lindar los terrenos con la carretera A-404.

- Informe a la Consejería competente en materia de aguas, o ratificación del informe firmado al respecto el día 9/12/2021 (Expediente: MA-56302), sobre los siguientes aspectos:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
 - Infraestructuras del ciclo integral del agua (abastecimiento, y saneamiento y depuración).
- Financiación de estudios e infraestructura.

5º.- Una vez tramitado el expediente completo, y previamente a la aprobación definitiva, solicitar informe previo preceptivo a la Consejería competente en materia de urbanismo.

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.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	18/08 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
--	--	--





**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 4.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.F-00013/2023, RELATIVA AL RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE PISCINA, TRASTERO Y ALBERCA ANEXAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, SITA EN AVDA. ALAMILLO Nº 13. 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-00013/2023**, en el que consta informe técnico favorable realizado por la Arquitecta Municipal Dª. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 22 de abril de 2024, con CVE: 07E80022051A00A7J6F3V1W9U3.

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 24 de abril de 2024, con CVE: 07E80022110000D7U2W9L1N6B1.

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:

- Piscina descubierta de 64,44m2 de superficie de lámina de agua.
- Trastero de 13,90m2 de superficie construida.
- Alberca de 22,21m2 de superficie de lámina de agua.

Están situadas en Avenida Alamillo n.º 13, en parcela con referencia catastral 9484104UF5598S0001SO, e inscrita en el Registro de la Propiedad 11 de Málaga, al número de finca registral 1.204.

2º.- Las edificaciones objeto del expediente tienen una antigüedad de al menos 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 las edificaciones objeto del expediente son aptas 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 las edificaciones se encuentran clasificadas como Suelo Urbano No consolidado y calificada de residencial, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, (Suelo Urbano conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	19/08 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		





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

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

Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), siéndole de aplicación la ordenanza N-6.3, regulada por el art. 196 del Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

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 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.

03-mayo-2024

20/08

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

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 5.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE POR SUSTITUCIÓN SOBRE EL EXPTE.F-00005/2024, RELATIVA AL RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA Y EDIFICACIONES AUXILIARES, SITA EN CALLE MANZANILLA Nº 33, URB. EL LAGAR. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde por sustitución, D. Manuel López Mestanza, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: **F-00005/2024**, en el que consta informe técnico favorable realizado por la Arquitecta Municipal D! María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 22 de abril de 2024, con CVE: 07E8002203D900V8G2R2X7S0Q6.

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 22 de abril de 2024, con CVE: 07E80022045500N0C3T5E8S5M1.

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

1º.- La descripción de las edificaciones es la siguiente:

- Vivienda unifamiliar aislada, desarrollada en plantas sótano, baja y alta, de superficie construida 184,55 m² en planta sótano, 187,39 m² en planta baja y 131,29 m² en planta alta, con un total de 503,23 m² construidos.
- Piscina descubierta, de 31,83 m² de superficie de lámina de agua.
- Cuarto de instalaciones, de 15,94 m² de superficie construida
- Barbacoa abierta a dos caras, de 6,20 m² construidos (computados al 50%)
- Caseta de 1,43 m² construidos

Están situadas en Calle Manzanilla n.º 33, de la Urbanización El Lagar, en parcela con referencia catastral 2884101UF6528S0001MH, e inscrita en el Registro de la Propiedad 11 de Málaga, al número de finca registral 5.802.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">21/08 PRIMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





**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.- Las edificaciones objeto del expediente tienen una antigüedad de al menos 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 las edificaciones objeto del expediente son aptas 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 las edificaciones se encuentran clasificadas como Suelo Urbano consolidado y calificada de residencial, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, (Suelo Urbano 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.), siéndole de aplicación la ordenanza N-6.4, regulada por el art. 196 del Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial de El Lagar).

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.

03-mayo-2024

22/08

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

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 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.

Quando 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 por sustitución, Fdo. Manuel López Mestanza.”

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 DEL SR. ALCALDE POR SUSTITUCION SOBRE EL EXPTE.M-00156/2021, RELATIVA A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA DE LEGALIZACIÓN Y TERMINACIÓN DE OBRA, SITA EN CALLE FANDANGO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde por sustitución , D. Manuel López Mestanza, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00156/2021, en el que consta informe técnico favorable realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marin, fechado el 15 de abril de 2024, con CVE: 07E80021CE9B00W5G3L5W5E7E1.

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 22 de abril de 2024, con CVE: 07E8002205BB00Q3X1V7A5J9N4.

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 302.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía y tal y como consta en los informes técnico y jurídico anteriormente referidos, la actuación sujeta a licencia urbanística se ajusta a la legalidad urbanística y se adecúa al procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">23/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506</p> <p>Fecha: 07/05/2024</p> <p>Hora: 13:51</p>
---	---	---





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

1º.- Conceder “la licencia solicitada presentada por TOMILLARES SUR III, S.L. para construcción de 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (DENOMINADA VIVIENDA 5) Y PISCINA SITA EN LA PARCELA CATASTRAL 0978405UF6517N0001XP Y 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES (DENOMINADAS VIVIENDAS 3 Y 4) Y PISCINAS SITAS EN LAS PARCELAS CATASTRALES 0978404UF6517N0001DP (VIVIENDA 3) Y 0978403UF6517N0001RP (VIVIENDA 4) respectivamente, pertenecientes a la Unidad de Ejecución UE-CA-01-1 de este término municipal, todo ello según el proyecto de legalización y terminación de obras realizado por el arquitecto D. JUAN CARLOS ANILLO PARENT, visado por el C.O.A.MA. el 17/08/2021, así como el plano n.º 14 “Conjunto” aportado el 15/04/2024 con n.º de registro 7696 (que anula y sustituye al mismo plano incluido en el proyecto básico anteriormente referenciado.

El presupuesto de ejecución material de esta primera fase del conjunto de viviendas (dos viviendas pareadas y una vivienda aislada) es de 553.550'47 € (Legalización: 193.743'21 €+ Terminación: 359.807'26 €).

Nota: Tal y como se ha comentado en los antecedentes de este informe, queda pendiente de la unidad de ejecución una segunda fase correspondiente a las otras dos viviendas y el vial de conexión entre Calle Fandangos y Calle Mercedes Sosa, hasta que se obtengan las correspondientes autorizaciones de la Consejería competente en materia de aguas para realizar el vial descrito.

La parcela donde se emplazan las edificaciones objeto de la licencia, se encuentra clasificadas 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 N6 en su grado 1, 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.

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

FASE I

VIVIENDA 3

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA PARCELA **S= 594,45 m²**

PARCELA 3

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360848.192	4057665.379	50
2	360815.486	4057655.975	52
3	360815.273	4057655.500	53
4	360814.657	4057654.139	54
5	360811.700	4057647.616	55
6	360810.038	4057643.949	56
7	360812.851	4057639.610	57
8	360852.639	4057651.050	51

03-mayo-2024

24/08

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>



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

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

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA EDIFICACIÓN **S= 84,59 m²**

VIVIENDA3

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360843.484	4057664.025	122
2	360845.452	4057657.183	123
3	360834.034	4057653.900	124
4	360832.067	4057660.742	125

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA PISCINA **S= 19,80 m²**

PISCINA3

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360827.670	4057656.423	126
2	360830.842	4057657.334	127
3	360832.499	4057651.568	128
4	360829.327	4057650.656	129

VIVIENDA 4

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA PARCELA **S= 410,43 m²**

PARCELA 4

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360843.744	4057679.708	49
2	360823.508	4057673.889	58
3	360822.959	4057672.320	59
4	360822.384	4057670.802	60
5	360821.836	4057669.445	61
6	360821.148	4057667.870	62
7	360820.224	4057665.925	63
8	360819.443	4057664.362	64
9	360818.826	4057663.211	65
10	360817.499	4057660.414	66
11	360816.686	4057658.621	67
12	360815.588	4057656.200	68
13	360815.486	4057655.975	52
14	360848.192	4057665.379	50

03-mayo-2024

25/08

PRIMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W1O6B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W1O6B4N1U4H4





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

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

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA EDIFICACIÓN **S= 82,42 m²**

VIVIENDA4

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360830.138	4057667.451	130
2	360841.556	4057670.734	131
3	360843.484	4057664.025	122
4	360832.067	4057660.742	125

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA PISCINA **S= 19,80 m²**

PISCINA4

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360824.389	4057667.834	132
2	360827.561	4057668.746	133
3	360829.219	4057662.979	134
4	360826.047	4057662.067	135

VIVIENDA 5

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA PARCELA **S= 469,79 m²**

PARCELA 5

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360849.312	4057695.502	47
2	360848.350	4057695.760	69
3	360847.535	4057695.962	70
4	360846.622	4057696.173	71
5	360845.365	4057696.435	72
6	360844.065	4057696.673	73
7	360842.693	4057696.887	74
8	360841.530	4057697.040	75
9	360839.965	4057697.204	76
10	360838.459	4057697.317	77
11	360836.574	4057697.398	78
12	360835.577	4057697.414	79
13	360834.464	4057697.404	80
14	360833.178	4057697.373	81
15	360831.789	4057697.300	82
16	360830.389	4057697.188	83
17	360829.950	4057697.121	84
18	360829.443	4057696.976	85
19	360828.976	4057696.770	86
20	360828.414	4057696.408	87

03-mayo-2024

26/08

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506

Fecha: 07/05/2024

Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>



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

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

PLAZA ALCALDE ANTONIO VEGA GONZÁLEZ S/N

C.P. 29130

TELF. 952 41 71 50/51

informacion@alhaurindelatorre.es

21	360827.961	4057695.995	88
22	360827.645	4057695.608	89
23	360827.331	4057695.082	90
24	360827.098	4057694.484	91
25	360827.008	4057694.116	92
26	360826.943	4057693.520	93
27	360826.921	4057692.792	94
28	360826.876	4057691.692	95
29	360826.766	4057689.940	96
30	360826.628	4057688.373	97
31	360826.488	4057687.098	98
32	360826.296	4057685.616	99
33	360826.157	4057684.689	100
34	360825.912	4057683.321	101
35	360825.675	4057682.062	102
36	360825.339	4057680.409	103
37	360824.974	4057678.878	104
38	360824.723	4057677.909	105
39	360824.282	4057676.338	106
40	360823.893	4057675.064	107
41	360823.508	4057673.889	58
42	360843.744	4057679.708	49
43	360853.357	4057682.472	48

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA EDIFICACIÓN **S= 84,16 m²**

VIVIENDAS

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360833.852	4057689.747	140
2	360845.171	4057692.973	141
3	360847.131	4057686.097	142
4	360835.812	4057682.871	143

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS VÉRTICES DE LA PISCINA **S= 19,80 m²**

PISCINAS

Vértice	Coord X	Coord Y	Punto
1	360829.612	4057685.277	136
2	360832.785	4057686.181	137
3	360834.430	4057680.411	138
4	360831.256	4057679.506	139

03-mayo-2024

27/08

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 misma manera, se informa que conforme a lo dispuesto en el artículo 310 “Ejecución de obras de urbanización” de Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

4º.- De conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Limpieza Pública y Gestión de Residuos Urbanos, se debe presentar una fianza, para responder que los residuos originados han sido puestos a disposición de gestores autorizados, correspondiente a 6 unidades (3 viviendas y 3 piscinas), que se habrá de hacer efectiva por el solicitante en cualquier de las formas previstas en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

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

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">28/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	---	---





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

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

6º. -En virtud de lo establecido en el Decreto 178/2021, de 15 de junio, por el que se regulan los indicadores de sequía hidrológica y las medidas excepcionales para la gestión de los recursos hídricos en las Demarcaciones Hidrográficas Intracomunitarias de Andalucía; y en el Decreto Ley 2/2024, de 29 de enero, por el que se aprueban medidas adicionales para paliar los efectos producidos por la citada situación de excepcional sequía a los usuarios de las demarcaciones hidrográficas intracomunitarias de Andalucía y se adoptan medidas urgentes administrativas y fiscales, de apoyo al sector agrario; y tal como se acordó por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2024:

Se pone de manifiesto a la ciudadanía que queda prohibido el uso de agua potable en los siguientes supuestos:

- Riego de jardines, praderas, zonas verdes y deportivas, de carácter público o privado, exceptuándose, las situaciones de emergencia (estrés hídrico) que impidan la pérdida de arboleda, y nuevas plantaciones, debiendo producirse el riego en horario nocturno, y preferentemente, por goteo.
- Riego o baldeo de viales, calles, sendas y aceras, de carácter público o privado, exceptuándose actuaciones puntuales o urgentes que así lo requiriese.
- Llenado de piscinas (permanentes, desmontables o hinchables), estanques y fuentes, privadas o públicas, que no tengan en funcionamiento un sistema de recuperación o circuito cerrado.
- Fuentes para consumo humano que no dispongan de elementos automáticos de cierre. El uso de las fuentes se destinará, de forma excepcional y exclusivamente al consumo de agua para beber, quedando eliminados o restringidos los fines recreativos y cualquier otro uso.
- Lavado con manguera de toda clase de vehículos en instalaciones, privadas o públicas, no destinadas al lavado de vehículos.
- Instalaciones de refrigeración y acondicionamiento que no tengan sistema de recuperación o circuito cerrado.
- Cualquier otro uso no esencial del abastecimiento de agua potable.

Se establece como objetivo de ahorro una reducción del 20% en el consumo de cada persona usuaria, con el fin de cumplir las limitaciones impuestas por la Junta de Andalucía, a cuyo efecto, y, en todo caso, evitando interrupciones de suministro, se proseguirá con la instalación de mecanismos automáticos de gestión de la demanda y con la disminución de la presión de agua en las redes de suministro, recomendándose, en otro ámbito, a la ciudadanía, la utilización de ahorradores de agua en los grifos y duchas.

Se apercibe que el incumplimiento de las prohibiciones acordadas para potenciar el uso racional, responsable y solidario del agua, dará lugar a adoptar lo necesario para la tramitación de los correspondientes expedientes sancionadores, que conforme a la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Agua de Andalucía, podrán dar lugar a la imposición de multas de entre 6.000 y 600.000 euros, según se trate de infracción leve, grave o muy grave.

7º.- Dar conocimiento de este acuerdo al Patronato de Recaudación Provincial para que proceda a realizar la liquidación o gestión delegada tributaria que proceda del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.”

Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada digitalmente.El Alcalde por sustitución,Fdo. Manuel López Mestanza.”

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 DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00100/2022, RELATIVA A RECTIFICAR ERROR MATERIAL EN EL ACUERDO DE LA JGL DE FECHA 15/03/2024 AL PUNTO Nº SIETE. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">29/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





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

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

continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00100/2022, en el que consta informe técnico realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 18 de abril de 2024, y que a continuación se transcribe textualmente:

“MODIFICADO DE PROYECTO BÁSICO

EXPTE. Nº M-100/2022

EDIFICACIÓN : 8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y 4 PISCINAS
SITUACIÓN : SUBPARCELAS R01 Y R02, PARCELA L, SECTOR UR-ES-02
PETICIONARIO : CONSTRUCCIONES ALHAURÍN, S.L.

INFORME DE RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL

De acuerdo con el escrito presentado el 16/04/2024 y n.º de registro de entrada en este Ayuntamiento 7.857, por CONSTRUCCIONES ALHAURÍN, S.L. referente a la rectificación de un error material detectado en el acuerdo de licencia del expediente que nos ocupa, esta Oficina Técnica informa:

- Que la Junta de Gobierno Local, en el punto n.º 7 de su sesión celebrada el 15/03/2024, acordó conceder licencia de obra mayor para la **8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y UNA PISCINA SITA EN LA PARCELA L, SUBPARCELAS R01 Y R02 DEL SECTOR UR-ES-02 (REF. CAT. 0180302UF6508S0001RI)**, de este término municipal, según reformado de proyecto básico fechado en enero de 2024, redactado por el arquitecto D. DAVID CASTILLA ARIAS, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obra a realizar de 950.709'56 € (viviendas: 930.889'76 € + piscinas: 19.819'80 €), en base al informe técnico fechado el 13 de febrero de 2024, con CVE: 07E80020F70300R4E9U1V1R3L4 y al informe jurídico fechado el 6 de marzo de 2024, con CVE: 07E80021493300F0B3D7P0C6Z3.

- Que en la conclusión del informe técnico de fecha 13/02/2024 se ha detectado un error material en el punto primero de la conclusión, ya que se trata de cuatro piscinas y no una única piscina, por lo que se debe rectificar este punto de la siguiente manera:

*“1º.- Por todo lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE el reformado de proyecto básico presentado por CONSTRUCCIONES ALHAURÍN, S.L. para construcción de **8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y CUATRO PISCINAS SITAS EN LA PARCELA L, SUBPARCELAS R01 Y R02 DEL SECTOR UR-ES-02 (REF. CAT. 0180302UF6508S0001RI)**, de este término municipal, según reformado de proyecto básico fechado en enero de 2024, redactado por el arquitecto D. DAVID CASTILLA ARIAS, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obra a realizar de 950.709'56 € (viviendas: 930.889'76 € + piscinas: 19.819'80 €).*

Las parcelas donde se emplazan las edificaciones objeto de la licencia se encuentran clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificadas de residencial, siéndoles de aplicación la ordenanza de ensanche moderno, N4 en su grado 2, regulada por el artículo 194 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial del sector UR-ES-02 y el Estudio de Detalle de la Parcela L del citado sector).

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

30/08

PREMIANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		





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

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

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

PISCINA R.01.A:

1 359943.964 4057856.326 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
2 359945.212 4057855.998 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
3 359945.530 4057857.207 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
4 359949.398 4057856.191 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
5 359948.763 4057853.773 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
6 359943.647 4057855.117 0.000 PARCELAS_EDIFICIO

PISCINA R.01.C:

1 359965.390 4057853.104 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
2 359969.258 4057852.087 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
3 359968.622 4057849.669 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
4 359963.545 4057851.004 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
5 359963.863 4057852.213 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
6 359965.072 4057851.895 0.000 PARCELAS_EDIFICIO

PISCINA R.02.B:

1 359989.728 4057845.156 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
2 359993.162 4057843.105 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
3 359992.516 4057842.023 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
4 359993.590 4057841.383 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
5 359992.949 4057840.309 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
6 359988.441 4057843.001 0.000 PARCELAS_EDIFICIO

PISCINA R.02.D:

1 360007.393 4057835.793 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
2 360010.827 4057833.743 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
3 360010.187 4057832.670 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
4 360011.260 4057832.029 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
5 360010.619 4057830.956 0.000 PARCELAS_EDIFICIO
6 360006.111 4057833.647 0.000 PARCELAS_EDIFICIO

03-mayo-2024

31/08

PREMIANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

SUBPARCELA R01		
VIVIENDA R0-1.a		
V	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
1	359950.345	4057869.064
2	359949.338	4057865.223
3	359947.371	4057865.739
4	359945.050	4057856.888
5	359951.811	4057855.115
6	359955.191	4057868.005
VIVIENDA R-01.b		
V	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
5	359951.811	4057855.115
6	359955.191	4057868.005
7	359960.038	4057866.947
8	359958.926	4057862.708
9	359961.860	4057861.939
10	359959.539	4057853.088
VIVIENDA R-01.c		
V	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
11	359969.883	4057864.786
12	359968.877	4057860.954
13	359965.944	4057861.724
14	359963.621	4057852.877
15	359971.349	4057850.849
16	359974.730	4057863.731
VIVIENDA R-01.d		
V	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
15	359971.349	4057850.849
16	359974.730	4057863.731
17	359979.577	4057862.675
18	359978.465	4057858.438
19	359981.399	4057857.668
20	359979.076	4057848.820

SUBPARCELA R02		
VIVIENDA R0-2.a		
V	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
21	359992.630	4057858.015
22	359990.622	4057854.650
23	359988.017	4057856.203
24	359983.331	4057848.347
25	359990.193	4057844.255
26	359997.013	4057855.691
VIVIENDA R0-2.b		
V	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
25	359990.193	4057844.255
26	359997.013	4057855.691
27	360001.393	4057853.368
28	359999.135	4057849.572
29	360001.740	4057848.019
30	359997.055	4057840.163
VIVIENDA R0-2.c		
V	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
31	360010.290	4057848.628
32	360008.267	4057845.272
33	360005.669	4057846.838
34	360000.979	4057838.936
35	360007.840	4057834.844
36	360014.663	4057846.283
VIVIENDA R0-2.d		
V	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
35	360007.840	4057834.844
36	360014.663	4057846.283
37	360019.031	4057843.941
38	360016.782	4057840.161
39	360019.387	4057838.507
40	360014.702	4057830.751



CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion

De la misma manera, se informa que conforme a lo dispuesto en el artículo 21 "Ejecución de obras de edificación" de Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución debidamente visado, acompañado de una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre el proyecto básico y el de ejecución. La presentación de dicha documentación habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestasen modificaciones sobre el proyecto básico en la declaración de concordancia presentada. En caso contrario, se procederá según el apartado 3 de dicho artículo. Esta autorización de inicio de obras en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente.

Así mismo, previo al inicio de las obras se debe presentar los correspondientes certificados de intervención de los técnicos correspondientes, así como el Estudio de Seguridad y Salud.

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

Las acometidas a las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento (pluviales y fecales) y electricidad se realizarán según las indicaciones de las diferentes compañías suministradoras (AQUALAURO, empresa municipal de aguas en el caso de abastecimiento de aguas y saneamiento), por lo que se deberá poner en contacto con las mismas

03-mayo-2024





**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 su ejecución, debiendo aportarse el certificado de correcta ejecución de acometidas emitido por las citadas compañías suministradoras previo a la obtención de la licencia de ocupación.

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

Lo que se informa para los efectos oportunos.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo. Jorge Castro Marín, *Arquitecto Municipal.*”

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 26 de abril de 2024, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME

Expediente M-00100/22.

Asunto: Rectificación de error material.

Se emite el presente informe, visto el expediente de licencia de obra de referencia solicitada por D. Sergio Portales Ponce, en representación acreditada de CONSTRUCCIONES ALHAURÍN, S.L., con fecha 8/07/22, así como la normativa aplicable al efecto.

Primero.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15/03/2024, fue concedida licencia de obra, en expediente M-00100/22, a Construcciones Alhaurín, S.L., para la construcción de 8 viviendas unifamiliares pareadas y una piscina, en la parcela L, subparcelas R01 y R02 del Sector UR-ES-02, en parcela con referencia catastral 0180302UF6508S0001RI.

Segundo.- Según se hace constar en el informe de la Oficina Técnica Municipal de 18/04/2024 (CVE: 07E80021F87600F5M7R2Q3B6V8), en la conclusión del informe técnico de fecha 13/02/2024, que sirvió de base al acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que se concedió la referida piscina, se ha detectado un error material en el punto primero de la conclusión, ya que se trata de cuatro piscinas y no una única piscina, por lo que se debe rectificar este punto de acuerdo con la redacción que del mismo se da en el citado informe de 18/04/2024.

Tercero.- El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, establece que las Administraciones públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos. Lo narrado en el apartado anterior supone un error material susceptible de rectificación.

Cuarto.- Corresponde la competencia para la rectificación del error a la Junta de Gobierno Local, como órgano que dictó el acuerdo que se pretende rectificar.

Propuesta: Por lo expuesto, se propone que se adopte acuerdo rectificando el error material señalado.

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 de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, que se adopte acuerdo rectificando el error material señalado de referencia en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

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

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">33/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





**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 8.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE POR SUSTITUCIÓN SOBRE EL EXPTE.M-00140/2023, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN CALLE SALVADOR ALLENDE Nº 52. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde por sustitución, D. Manuel López Mestanza, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00140/2023, en el que consta informe técnico favorable realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 25 de marzo de 2024, con CVE: 07E800219DB700X8B0D1E6R8U0.

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 22 de abril de 2024, con CVE: 07E8002202DC00Y0U9K2K2F400.

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 302.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía y tal y como consta en los informes técnico y jurídico anteriormente referidos, la actuación sujeta a licencia urbanística se ajusta a la legalidad urbanística y se adecúa al procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

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

1º.- Conceder “la licencia solicitada presentada por SOLPIPRO, S.L. para CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS PARA 6 LOFTS, 1 VIVIENDA, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS SITO EN CALLE SALVADOR ALLENDE N.º 52 (REF. CAT. 0383118UF6508S0001BI), de este término municipal, según proyecto básico fechado en FEBRERO DE 2024 (APORTADO EL 21/03/2024 CON N.º DE REGISTRO DE ENTRADA 5922), redactado por el arquitecto D. FRANCISCO JAVIER RUIZ PALOMO, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obra a realizar de 478.000 €.

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia, se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de N3, regulada por el artículo 193 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

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

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	34/98 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		





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

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

COORDENADAS UTM:

CESIÓN 1		
Vértice	X	Y
1	360149,970	4058171,743
2	360152,079	4058170,167
3	360157,756	4058178,631
4	360156,125	4058180,111
5	360152,511	4058175,245
6	360150,741	4058172,814

CESIÓN 2		
Vértice	X	Y
1	360170,665	4058155,785
2	360176,349	4058161,623
3	360174,812	4058163,139
4	360169,169	4058157,384

PARCELA 0383118UF6508S		
Vértice	X	Y
1	360169,133	4058157,423
2	360169,169	4058157,384
3	360174,812	4058163,139
4	360174,658	4058163,290
5	360157,756	4058178,631
6	360152,079	4058170,167

De la misma manera, se informa que conforme a lo dispuesto en el artículo 310 “Ejecución de obras de urbanización” de Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública.

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

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

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

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

35/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51





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

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

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

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

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

4º.- De conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Limpieza Pública y Gestión de Residuos Urbanos, se debe presentar una fianza, para responder que los residuos originados han sido puestos a disposición de gestores autorizados, correspondiente a 7 unidades (6 viviendas+aparcamiento), que se habrá de hacer efectiva por el solicitante en cualquier de las formas previstas en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

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

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

Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada digitalmente.El Alcalde por sustitución,Fdo. Manuel López Mestanza.”

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 DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00059/2024, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA, EN CALLE OCTAVIO PAZ Nº 29, URB. TARALPE. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

03-mayo-2024

36/08

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00059/2024, en el que consta informe técnico favorable realizado por la Arquitecta Municipal D^a. Amada María Vaquero González y el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 15 de abril de 2024, con CVE: 07E80021E74700V8R5V5N6D4H3.

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 24 de febrero de 2024, con CVE:07E800220F4600L7E9F7L5A4W1.

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 302.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía y tal y como consta en los informes técnico y jurídico anteriormente referidos, la actuación sujeta a licencia urbanística se ajusta a la legalidad urbanística y se adecúa al procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

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

1º.- Conceder "la licencia solicitada presentada por CONSTRUIDO CON AMOR, S.L. con NIF ***7842** para CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA, SITA EN CALLE OCTAVIO PAZ, N.º 29. URB. TARALPE (REF. CAT. 8283612UF5588S0001YT) de este término municipal, según Proyecto Básico reformado fechado en abril de 2024, redactado por el Arquitecto D. OCTAVIO ROJAS MOYANO, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 172.651,56 €.

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de vivienda unifamiliar pareada, N5 en su grado 1, regulada por el artículo 195 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial del Sector UR-TA-01, Ie= 0'5631 m2t/m2s y una ocupación máxima del 40%).

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

COORDENADAS U.T.M. - HUSO 30N - ETRS89
PARCELA

area 281.7192

at point X=358168.0730 Y=4058083.2555
at point X=358173.8180 Y=4058092.9455
at point X=358195.3300 Y=4058080.2035
at point X=358189.5825 Y=4058070.5090

COORDENADAS U.T.M. - HUSO 30N - ETRS89
PISCINA

area 17.8279

at point X=358170.0498 Y=4058082.6656
at point X=358173.0895 Y=4058087.7951
at point X=358175.6618 Y=4058086.2707
at point X=358172.6220 Y=4058081.1413

COORDENADAS U.T.M. - HUSO 30N - ETRS89
VIVIENDA

area 71.8557

at point X=358177.6255 Y=4058077.5977
at point X=358181.0721 Y=4058083.4137
at point X=358190.0839 Y=4058078.0734
at point X=358188.3776 Y=4058075.1941
at point X=358188.6357 Y=4058075.0411
at point X=358186.8934 Y=4058072.1026

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

37/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51





**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 misma manera, se informa que conforme a lo dispuesto en el artículo 310 “Ejecución de obras de edificación” del Reglamento General de la Ley 7/2021, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

4º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 75 de la Ordenanza de Limpieza Pública y Gestión de Residuos Urbanos, se debe presentar una fianza, para responder que los residuos originados han sido puestos a disposición de gestores autorizados, correspondiente a 2 unidades (vivienda y piscina), que se habrá de hacer efectiva por el solicitante en cualquier de las formas previstas en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

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

6º. -En virtud de lo establecido en el Decreto 178/2021, de 15 de junio, por el que se regulan los indicadores de sequía hidrológica y las medidas excepcionales para la gestión de los recursos hídricos en las Demarcaciones

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

38/08

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	--	---





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

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

Hidrográficas Intracomunitarias de Andalucía; y en el Decreto Ley 2/2024, de 29 de enero, por el que se aprueban medidas adicionales para paliar los efectos producidos por la citada situación de excepcional sequía a los usuarios de las demarcaciones hidrográficas intracomunitarias de Andalucía y se adoptan medidas urgentes administrativas y fiscales, de apoyo al sector agrario; y tal como se acordó por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2024:

Se pone de manifiesto a la ciudadanía que queda prohibido el uso de agua potable en los siguientes supuestos:

- Riego de jardines, praderas, zonas verdes y deportivas, de carácter público o privado, exceptuándose, las situaciones de emergencia (estrés hídrico) que impidan la pérdida de arboleda, y nuevas plantaciones, debiendo producirse el riego en horario nocturno, y preferentemente, por goteo.
- Riego o baldeo de viales, calles, sendas y aceras, de carácter público o privado, exceptuándose actuaciones puntuales o urgentes que así lo requiriese.
- Llenado de piscinas (permanentes, desmontables o hinchables), estanques y fuentes, privadas o públicas, que no tengan en funcionamiento un sistema de recuperación o circuito cerrado.
- Fuentes para consumo humano que no dispongan de elementos automáticos de cierre. El uso de las fuentes se destinará, de forma excepcional y exclusivamente al consumo de agua para beber, quedando eliminados o restringidos los fines recreativos y cualquier otro uso.
- Lavado con manguera de toda clase de vehículos en instalaciones, privadas o públicas, no destinadas al lavado de vehículos.
- Instalaciones de refrigeración y acondicionamiento que no tengan sistema de recuperación o circuito cerrado.
- Cualquier otro uso no esencial del abastecimiento de agua potable.

Se establece como objetivo de ahorro una reducción del 20% en el consumo de cada persona usuaria, con el fin de cumplir las limitaciones impuestas por la Junta de Andalucía, a cuyo efecto, y, en todo caso, evitando interrupciones de suministro, se proseguirá con la instalación de mecanismos automáticos de gestión de la demanda y con la disminución de la presión de agua en las redes de suministro, recomendándose, en otro ámbito, a la ciudadanía, la utilización de ahorradores de agua en los grifos y duchas.

Se percibe que el incumplimiento de las prohibiciones acordadas para potenciar el uso racional, responsable y solidario del agua, dará lugar a adoptar lo necesario para la tramitación de los correspondientes expedientes sancionadores, que conforme a la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Agua de Andalucía, podrán dar lugar a la imposición de multas de entre 6.000 y 600.000 euros, según se trate de infracción leve, grave o muy grave.

7º.- Dar conocimiento de este acuerdo al Patronato de Recaudación Provincial para que proceda a realizar la liquidación o gestión delegada tributaria que proceda del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.”

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

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

PUNTO Nº 10.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.N-00603/2023, RELATIVA A LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CANALIZACIÓN DE TELEFÓNIA Y ARQUETAS EN LAS CALLES JOSE SARAMAGO Y OCTAVIO PAZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

03-mayo-2024

39/98

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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.: **N-00603/2023**, en el que consta informe técnico favorable realizado por el Topógrafo Municipal D. Gustavo González Hoyos y con el visto bueno del Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo D. Aurelio Atienza Cabrera, fechado el 30 de enero de 2024, con CVE: 07E80020BB9D00G6W9X1K4U8X9.

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 24 de abril de 2024, con CVE: 07E80022103700K5R2G8Z2M4Y7.

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 302.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía y tal y como consta en los informes técnico y jurídico anteriormente referidos, la actuación sujeta a licencia urbanística se ajusta a la legalidad urbanística y se adecúa al procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

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

“En relación con el escrito presentado por Telefónica de España, S.A.U., con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 02 de Agosto de 2.023 y número de registro 20230015989, en el que solicita Licencia Municipal de obras para la ejecución de 44 metros de canalización de telefonía y 4 arquetas tipo M, en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado, para dar servicio a parcelas sitas en Calle José Saramago y Calle Octavio Paz, sin Referencia Catastral y Georreferenciación:

- 1.- X:358107.370, Y:4056958.660
- 2.- X:358155.480, Y:4058009.920
- 3.- X:358111.050, Y:4058035.250
- 4.- X:358061.480, Y:4057952.740

Ésta Oficina Técnica informa que:

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

- 1º) Previa presentación de fianza de 1.600 Euros.
- 2º) En la acera se repondrá el tramo afectado con la misma textura y color que la existente.
- 3º) En la calzada se repondrá, previo riego de adherencia sobre el hormigón de la zanja, la capa de rodadura formada por 6 cms. de MBC AC-16 Surf S (Antigua S-12).
- 4º) A su terminación, se deberá presentar Certificado de conformidad de la compañía suministradora, así como resultados de ensayos Proctor de la zorra artificial, resistencia del hormigón y ensayos normalizados a la mezcla bituminosa en caliente AC-16 Surf S (Antigua S-12).
- 5º) Se avisará a ésta Oficina Técnica antes del comienzo de las obras, antes de cubrir la zanja y antes de extender la capa de rodadura.
- 6º) Previamente a la concesión de la Licencia y de cara a la liquidación fiscal para el pago de la Tasa por expedición de Licencia e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, se considera un presupuesto por valor de 2.299,97 Euros.
- 7º) El plazo de ejecución de las obras será de 1 mes a contar desde el inicio de las mismas. Las obras se deberán iniciar dentro de los 30 días naturales posteriores a la fecha de concesión de la Licencia.
- 8º) Cualquier incumplimiento de las condiciones anteriores supondrá la no devolución de la fianza.
- 9º) La presente autorización se concede dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio a terceros.

03-mayo-2024

40/08

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 electrónica. El Topógrafo Municipal Vºbº El Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo Fdo. Gustavo González Hoyos Fdo. Aurelio Atienza Cabrera, Arquitecto.”

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 11.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE. N-00250/2024, RELATIVA A LA ALINEACIÓN DE PARCELA, SITUADA EN CALLE SALVADOR ALLENDE, 54. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: N-00250/2024, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal D. Gustavo González Hoyos y el con visto bueno del Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 29 de abril de 2024, y que a continuación se transcribe textualmente:

“Ref. 00250/2024-N

INFORME SOBRE ALINEACIÓN DE PARCELA UBICADA EN CALLE SALVADOR ALLENDE, 54; SEGÚN N.N.S.S.

Visto el escrito presentado por PROMOCIONES VIPESOL, S.L., con fecha de entrada en este Ayuntamiento de 27 de Marzo de 2024 y número de registro 20246502, al que adjunta plano de situación y planimétrico, solicitando la alineación de la parcela, situada en CALLE SALVADOR ALLENDE, 54, según las N.N.S.S. del Término Municipal, se informa que:

Se ha comprobado el levantamiento topográfico aportado por el interesado, superponiéndose posteriormente con los planos correspondientes del P.G.O.U., adaptación parcial a la L.O.U.A. de las N.N.S.S. del Término Municipal.

De resultados del trabajo realizado se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

- 1º Aprobar la alineación que figura en el plano que obra en el expediente.
- 2º La longitud de la alineación a Vial Público es de 18,66 m.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo: Gustavo González Hoyos, Topógrafo Municipal. Vºbº: 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 adopción del siguiente acuerdo:

- 1º Aprobar la alineación que figura en el plano que obra en el expediente.
- 2º La longitud de la alineación a Vial Público es de 18,66 m.

03-mayo-2024

41/98

PREMIANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 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 12.- PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00023/2023, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PISCINA SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA URBANÍSTICA, SITA EN C/ RIOJA, N.º 61. URB. EL LAGAR. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00023/2023

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 24 de abril de 2024, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00023/2023

SITUACIÓN: C/ Rioja, n.º 61. Urb. El Lagar (Ref. Cat. 3080105UF6538S0001QB)

ASUNTO: Resolución expediente sancionador. (Disciplina urbanística).

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra D. NÉSTOR HERNÁN DI MARCO ZAPICO con DNI ****8692* y DÑA. MARÍA CELESTE VICENTE MANNARINO con DNI ****3419*, 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 10/08/2023, del que resulta que:

1º.- El 03/08/2023 con n.º de registro de entrada 16083 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras en el interior de la parcela sita en C/ Rioja, n.º 61.

2º.- El 08/08/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. La propietaria permite el acceso al interior, donde se observa que existe una construcción adosada al lindero privado este y que además se ha llevado a cabo la construcción de una piscina privada, exponiendo que la construcción adosada a lindero ya existía y que desconoce si se ha solicitado licencia urbanística para la ejecución de la piscina. Constan en el expediente fotografías.

3º.- De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela con una superficie de 787 m², existiendo en su interior una vivienda con una superficie construida de 132 m² (en la que se encuentra incluida la construcción adosada a lindero). En la zona interior de la parcela se ha construido una piscina que, al parecer y según las medidas tomadas sobre las fotografías aéreas, podría estar emplazada a menos de 2 metros del lindero privado sur.

03-mayo-2024

42/08

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

Tras consultar las fotografías aéreas disponibles en Google Earth Pro, se observa lo siguiente: Ortofoto de marzo de 2016, donde se observa que la construcción adosada a lindero ya se encontraba ejecutada. Al tener esta actuación más de 6 años de antigüedad, la posible infracción urbanística estaría prescrita.
Ortofoto de abril de 2023. Se observa la construcción de la piscina.

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

N-00039/2022. Solicitud de obra menor para reforma de fachada, cocina, baños. En enero de 2022 se requiere al solicitante la documentación necesaria para completar el expediente, no encontrándose la misma aportada a fecha del presente informe.

El apartado 7 del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de para sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece lo siguiente:

“7. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.”

Por tanto, la reforma interior de la vivienda se ha llevado a cabo sin la presentación de la correspondiente declaración responsable y la construcción de la piscina se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

5º.- 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-6 en su grado 4, regulada por el art. 196 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación del sector AU-27 “El Lagar-II Fase”)

La piscina ejecutada podría estar emplazada a menos de 2 metros del lindero privado sur. No obstante, se podrá emplazar a menos de 2 metros cuando se aporte la conformidad de los propietarios colindantes afectados, de acuerdo con el artículo 97 de la normativa, el cual se transcribe parcialmente a continuación:

“Art. 97.- Separación a linderos.

(...)

Para el caso de las piscinas la separación a lindero se regulará de la siguiente forma:

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.”

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que tanto la reforma interior como la piscina son **LEGALIZABLES**, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el referido artículo.

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

03-mayo-2024

43/08

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

7º.- Los presuntos responsables, según escritura de compra-venta aportada en el Expte N-00039/2022, son:

D. NÉSTOR HERNÁN DI MARCO ZAPICO con DNI **8692***
DÑA. MARÍA CELESTE VICENTE MANNARINO con DNI **3419***

8º.- Valoración.

Para la valoración de las obras, se han tenido en cuenta los presupuestos de 2023 existentes en los archivos municipales relacionados con la construcción de piscinas privadas, siendo los tomados en consideración los similares a la actuación que nos ocupa (piscina privada de 21 m² de lámina de agua aproximadamente):

Piscina de 21 m² de lámina de agua: 8.798,18 €
Piscina de 15 m² de lámina de agua: 6.859,95 €
Piscina de 14,85 m² de lámina de agua: 8.302,08 €
Piscina de 45 m² de lámina de agua: 9.490 €
Piscina de 40 m² de lámina de agua: 9.552 €

De acuerdo con la media aritmética de los presupuestos anteriores, **se obtiene una valoración de 8.600,44 €.**

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15/09/2023, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador contra D. Néstor Hernán Di Marco Zapico con DNI ****8692* y Dña. María Celeste Vicente Mannarino con DNI ****3419*, por la supuesta infracción en C/ Rioja, n.º 61. Urb. El Lagar (Ref. Cat. 3080105UF6538S0001QB), calificada con grave, consistente en reforma interior de la vivienda sin la presentación de la correspondiente declaración responsable y la construcción de una piscina sin la preceptiva licencia urbanística.

Según se hace constar en el precitado informe de la oficina técnica municipal de 10/08/2023, la piscina ejecutada podría estar emplazada a menos de 2 metros del lindero privado sur. No obstante, se podrá emplazar a menos de 2 metros cuando se aporte la conformidad de los propietarios colindantes afectados, de acuerdo con el artículo 97 de la normativa.

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación **las mismas son LEGALIZABLES.**

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.

El referido acuerdo fue notificado a Dña. María Celeste Vicente Mannarino y D. Néstor Hernán Di Marco Zapico, el día 27/09/2023.

Tercero: El día 08/10/2023, D. Di Marco Zapico Herman, presentó recurso de reposición contra el acuerdo de incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad y que guardan relación con el procedimiento sancionador, y aunque no procede recurso de reposición contra el acuerdo del inicio del expediente sancionador, el error por parte del recurrente no ha sido obstáculo para su tramitación.

Cuarto: En base a las alegaciones formuladas, por la Oficina Técnica Municipal, fue evacuado nuevo con fecha 9/10/2023.

Quinto: De fecha 27/03/2024, tuvo entrada en esta Administración, escrito presentado por el interesado D. Néstor Hernán Di Marco Zapico Herman, en el expediente de restablecimiento de la legalidad R-00023/2023, que guardan relación con el expediente Sancionador, donde, en síntesis manifiesta lo siguiente:

03-mayo-2024

44/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 existe informe de inspección, según tenor literal: El 08/08/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. La propietaria permite el acceso al interior, donde se observa que existe una construcción adosada al lindero privado este y que además se ha llevado a cabo la construcción de una piscina privada, exponiendo que la construcción adosada a lindero ya existía y que desconoce si se ha solicitado licencia urbanística para la ejecución de la piscina. Constan en el expediente fotografías.

De las obras de piscina acuerdan la legalización y de la construcción adosada a lindero concluye la imposibilidad de restablecimiento por tratarse de obras con una antigüedad superior a 6 años.

También concluye que, según tenor literal, que “ Por tanto, la reforma interior de la vivienda se ha llevado a cabo sin la presentación de la correspondiente declaración responsable y la construcción de la piscina se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística ”

Alega que las obras contenidas en el expediente 00039/2022 no se han ejecutado. Aporta fotografías anteriores del año 2021 y fotografías actuales. Pone de manifiesto que en el informe de inspección no se dice nada de dichas obras.

Quinto: *Consta solicitud de licencia en el expediente M-00123/2023, con CVE: 07E7001E742400W0X1P9I4O1H2, para legalización de legalización de piscina ejecutada sita EN en calle Rioja, n.º 61 (REF. CAT. 3080105UF6538S0001QB) de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el Arquitecto D. Arturo J. Ruiz Salvatierra, visado por el C.O.A.MA. con fecha 22/08/2023.*

*Consta informe favorable de la Oficina Técnica Municipal de fecha 09/10/2023, al proyecto presentado por D. Néstor Hernán Di Marco Zapico con DNI ****8692* para legalización de piscina sita en calle Rioja, n.º 61 (REF. CAT. 3080105UF6538S0001QB).*

*Consta acuerdo de la JGL, (expediente M-00123/2023), de fecha 20/10/2023, por la que acuerda la concesión de la licencia solicitada presentada por D. Néstor Hernán Di Marco Zapico, con DNI ****8692* para legalización de piscina sita en calle Rioja, N.º 61 (REF. CAT. 3080105UF6538S0001QB) de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el Arquitecto D. Arturo J. Ruiz Salvatierra, visado por el C.O.A.MA. con fecha 22/08/2023.*

Sexto: *Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución en fecha 8/04/2024, en la que se da contestación a las alegaciones presentadas.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

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

Segunda: *La Ley 39/2015, de 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.*

Tercera: *Los artículos 161.3.a) de la Ley 7/2021 y y 378.3. a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, 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.

03-mayo-2024

45/08

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

Cuarta: 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.

Quinta: 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 se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. En base a ello, y a la concurrencia de una circunstancia atenuante -facilitar las labores de inspección- se establece la sanción finalmente en 2.437,43 €, 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 de la mitad inferior: $16.499,50 \text{ €} - 3000 = 13.499,50 : 2 = 6.749,50 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = 9.749,75 \text{ €}$.
Sanción reducida en un 75%: (Art. 172.2 Ley 7/2021) 2.437,43 euros.

Sexta: El artículo 172.2 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.

Séptima.- El día 20/09/2023, fue presentado escrito por D. Néstor Hernan Di Marco Zapico, 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 1.462,46 euros de fecha 11/04/2024, resultante de aplicar las reducciones contempladas en el apartado séptimo de este informe a la sanción de multa propuesta de 2.437,43 euros.

Octava: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción en C/ Rioja, n.º 61. Urb. El Lagar (Ref. Cat. 3080105UF6538S0001QB), calificada con grave, consistente en la construcción de una piscina sin la preceptiva licencia urbanística.

Las referidas obras se han llevado a cabo sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios.

Consta en el expediente acuerdo de la JGL, de fecha 20/10/2023, por la que acuerda la concesión de la licencia solicitada presentada por D. Néstor Hernán Di Marco Zapico, con DNI ****8692* para legalización de piscina sita en calle Rioja, N.º 61 (REF. CAT. 3080105UF6538S0001QB) de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el Arquitecto D. Arturo J. Ruiz Salvatierra, visado por el C.O.A.M.A. con fecha 22/08/2023.

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.

Procede el pago de la sanción por importe de 1.462,46 euros, resultante de aplicar las reducciones indicadas a la sanción de multa propuesta de 2.437,43 €, de acuerdo con 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 de la mitad inferior: $16.499,50 \text{ €} - 3000 = 13.499,50 : 2 = 6.749,50 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = 9.749,75 \text{ €}$.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">46/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OJ=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	--	---





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

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

Sanción reducida en un 75%: (Art. 172.2 Ley 7/2021) 2.437,43 euros.
Reducción 40% (artículo 85 Ley 39/2015 y 172.2 LISTA) 1.462,46 euros.

Consta en el expediente justificante del pago de la misma.

Novena: 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 asesor jurídico, sancionando a D. Néstor Hernán Di Marco Zapico y Dª. María Celeste Vicente Mannarino, como responsable de una infracción urbanística grave consistente en la construcción de una piscina sin la preceptiva licencia urbanística, en C/ Rioja, n.º 61. Urb. El Lagar (Ref. Cat. 3080105UF6538S0001QB), consta en el expediente justificante del pago de la sanción por importe de 1462,46 €.

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 SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00025/2023, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LA VIVIENDA, SITA EN C/ RAFAEL FARINA, N.º 33. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00025/2023

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 24 de abril de 2024, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

03-mayo-2024

47/98

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506

Fecha: 07/05/2024

Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)





**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. Nº: S-00025/2023

SITUACIÓN: C/ Rafael Farina, n.º 33 (Ref. Cat. 8488301UF5588N0020DP)

ASUNTO: Informe jurídico Resolución.

Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **Dña. Isabel María Martín Montilla con DNI ****8215*** y **D. Miguel Ángel Cuberos Miranda con DNI ****9264***, 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 normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 05/09/2023, del que resulta que:

1º.- El 08/06/2023 con n.º de registro de entrada 12290 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con obras realizadas en la vivienda sita en C/ Rafael Farina, n.º 33.

2º.- El 11/08/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar "in situ" los hechos denunciados. Constan en el informe técnico, fotografías realizadas.

3º.- De acuerdo con los datos catastrales, dicha parcela se encuentra incluida en un conjunto edificatorio de viviendas pareadas sobre una parcela de 9.181 m². Tiene en su interior una vivienda con una superficie construida total de 236 m² y una piscina de 12 m².

Los hechos denunciados consisten en:

- Trastero adosado a linderos
- Estructura cubierta sobre aparcamiento (toldo)
- Cerramiento de porche interior

Tras consultar las fotografías aéreas disponibles en Google Earth Pro, se observa lo siguiente:

Ortofoto de octubre de 2014. Se ha realizado el cerramiento del porche interior en planta baja y terraza solarium en planta primera. Al tener esta actuación más de 6 años de antigüedad, la posible infracción urbanística estaría prescrita. Ortofoto de marzo de 2016. Se comienza a ejecutar la estructura sobre el aparcamiento. Ortofoto de junio de 2017, donde se observa el toldo sobre el aparcamiento. Al tener una antigüedad superior a 6 años, la posible infracción urbanística estaría prescrita.

En base a lo anterior, las actuaciones correspondientes al cerramiento del porche interior y la estructura cubierta sobre el aparcamiento estarían prescritas.

En cuanto al trastero adosado a lindero, no se observa con claridad en las ortofotos existentes.

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

5º.- 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-5 en su grado 1, 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. (Texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación UR-TA-03 "Peralta")

03-mayo-2024

48/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

En dicho Plan Parcial se establece, en cuanto a la separación a linderos, lo siguiente:

“Art. 195.- Alojamiento Aislados y Adosados (N5)

7.- Separación a linderos.

Para las dos sub-zonas la edificación se separará de los linderos públicos y privados un mínimo absoluto de 3,00 metros.”

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, las obras correspondientes a la construcción del trastero, al no cumplir la separación a linderos anteriormente referida con respecto al lindero público, serían **NO LEGALIZABLES**.

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

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

DÑA. ISABEL MARÍA MARTÍN MONTILLA con DNI **8215***
D. MIGUEL ÁNGEL CUBEROS MIRANDA con DNI **9264***

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 “Trasteros, locales servicio, anexo a vivienda unifamiliar” establecido en 498 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la tipología de la construcción. Al tratarse de una obra parcial se aplicarán los siguientes porcentajes: estructura 14% y cubierta 8%.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² :	498 €/m ² x 22% = 109,56 €/m ²
Superficie aproximada:	3 x 2 = 6 m ²
Total valoración:	109,56 €/m² x 6 m² = 657,36 €

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6/10/2023, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador, por la supuesta comisión de infracción urbanística grave en C/ Rafael Farina, n.º 33 (Ref. Cat. 8488301UF5588N0020DP), consistente en construcción de trastero adosado a linderos.

Según consta en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, la referida construcción de trastero adosado a lindero, se ha realizado sin licencia urbanística, no cumple con la normativa urbanística de aplicación y **NO ES LEGALIZABLE**, incumpliendo el art. 195 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. (Texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación UR-TA-03 “Peralta”).

La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 207.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

03-mayo-2024

49/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 dichos actos se estableció como presunto responsable a **Dña. Isabel María Martín Montilla con DNI ****8215*** y **D. Miguel Ángel Cuberos Miranda con DNI ****9264***, como titulares catastrales y registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras.

Se fijó inicialmente la sanción de multa en grado medio por importe de 493,02 euros, en base a los artículos 203 a 206 de la citada Ley, 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.

Tercero: Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 6/10/2023, fue recepcionada por Dña. Isabel María Martín Bonilla, el día 25/10/2023.

La notificación de inicio de procedimiento sancionador a D. Miguel Ángel Cuberos Miranda, se realizó mediante anuncio de notificación de 11 de marzo de 2024, (BOE n.º 66), de fecha 15 de marzo de 2024.

Cuarto: De fecha 14/11/2023, Dña. Isabel María Martín Bonilla, presenta pliego de descargos adjuntando documentación, donde en síntesis manifiesta o siguiente:

- Alega la prescripción, presentando facturas de los materiales utilizados y declaración de vecinos.

Quinto: En base a las alegaciones planteadas se solicitó nuevo informe técnico, el cual fue evacuado en fecha 8/04/2024, donde se informa:

[.....]

Tras analizar nuevamente las fotografías aéreas de Google Earth Pro, no es posible constatar con exactitud la fecha de realización de la construcción adosada a lindero. No obstante, en vista del escrito presentado y la fecha de la documentación aportada (mayo de 2016), se acepta la alegación sobre la antigüedad de la construcción. Por tanto, en base a los artículos 153 (Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística) y 169 (Prescripción) de la Ley 7/2021, **la posible infracción urbanística estaría prescrita y procedería el archivo de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad.**

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primera: La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Decreto 60/2010, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

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

Tercera: El artículo 207.3 y 208 de la Ley 7/2002, en lo referente a la calificación de la conducta infractora y la sanción a aplicar.

Los artículos 203 a 206 de la Ley 7/2002, y 73 y ss del Decreto 60/2010, respecto a la graduación de la sanción.

Cuarta: El artículo 193 de la Ley 7/2002, en cuanto a personas responsables de la infracción.

Quinta: A la vista de las alegaciones formuladas, y el informe emitido por la OTM, estimo en conclusión que los hechos están prescritos, al no existir indicios racionales suficientes de la existencia de una presunta infracción

03-mayo-2024

50/98

PREMIANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>





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

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

urbanística punible a día de hoy, en tanto que habría prescrito la supuesta infracción, en atención a lo dispuesto en el artículo 210 y 211 de la LOUA. Siendo ello así, a efectos del procedimiento sancionador, la posible infracción cometida, debemos decir que la misma estaría prescrita.

Sexta: 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.

En consideración a las consideraciones fácticas, fundamentos jurídicos expuestos y teniendo en cuenta los informes técnicos emitidos al respecto, **SE PROPONE** la resolución del expediente sancionador en la que se acuerde el archivo del presente expediente de Infracción Urbanística Sancionador incoado a Dña. Isabel María Martín Montilla con DNI ****8215* y D. Miguel Ángel Cuberos Miranda con DNI ****9264*. por las obras realizadas en C/ Rafael Farina, n.º 33 (Ref. Cat. 8488301UF5588N0020DP), consistente en construcción de trastero adosado a linderos., al haber transcurrido más de 6 años desde la finalización de las construcciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes de la LOUA.

No obstante la JGL 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 sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el asesor jurídico, acordando el archivo del presente expediente de Infracción Urbanística Sancionador incoado a Dña. Isabel María Martín Montilla y D. Miguel Ángel Cuberos Miranda por las obras realizadas en C/ Rafael Farina, n.º 33 (Ref. Cat. 8488301UF5588N0020DP), consistente en construcción de trastero adosado a linderos., al haber transcurrido más de 6 años desde la finalización de las construcciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes de la LOUA.

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 SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00031/2023, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LA VIVIENDA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTA SÓTANO, SITA EN C/ RIPARIO, N.º 4. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00031/2023

Asunto: Resolución de procedimiento sancionador

03-mayo-2024

51/98

PRIMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OJ=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 24 de abril de 2024, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00031/2023

SITUACIÓN: C/ Ripario, n.º 4. Viña Grande. (Referencia catastral: 9283401UF5598S0002OP)

ASUNTO: Resolución expediente sancionador

Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **D. MANUEL FERNÁNDEZ CASTRO con DNI ****1953***, 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 normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 13/09/2023, del que resulta que:

1º.- Se recibe en este Ayuntamiento informe de la Policía Local fechado el 06/07/2023 con n.º de registro de salido 1387, relacionado con la ejecución de obras en la dirección arriba referenciada, el cual cita textualmente:

“Los Agentes con carné profesional 3843 y 3860 con indicativo Z100T perteneciente a la Unidad de Policía Local de Alhaurín de la Torre pone en su conocimiento los siguientes hechos:

Que por orden del Oficial con CP 3839 nos personamos en C/ Ripario, pues al parecer se esta realizando un sótano en una vivienda.

Que una vez en el lugar concretamente en el número 4 de dicha calle, observamos como en la entrada de la vivienda, en la zona peatonal hay un gran montículo de arena y piedras, así como varias sacas de material de construcción en la vía pública.

Que nos entrevistamos con el promotor de dicha obra que resulta ser Don Manuel FERNÁNDEZ CASTRO (...) con DNI n.º ****1953*, con domicilio para notificar en C/ Ripario n.º 4.

Que esta persona nos indica que esta haciendo un sótano en la vivienda y que no tiene licencia para ello que desconocía que la necesitara, pudiendo comprobar los agentes como efectivamente hay un hueco en el suelo del salón que da acceso a la cimentación de la edificación.

Que al parecer la vivienda es de su suegra Doña Isabel SANTIAGO NIETO (...) con DNI n.º ****8456*, la cual se encuentra impedida en cama en el interior de la vivienda

Que el identificado es informado de la necesidad de pedir Licencia Urbanística en el Ayuntamiento para realizar esa construcción, por lo que se pondrá en conocimiento del Departamento de Urbanismo lo observado en el lugar y desconocía que debía pedir permiso en el Ayuntamiento para realizar esa obra.”

2º.- El 08/08/2023 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados, no encontrándose nadie en el interior de la vivienda. Desde el exterior se observa que se ha retirado la tierra que se encontraba acopiada en la zona de entrada a la vivienda; asimismo, se constata cómo al parecer, de acuerdo con lo expuesto en el informe de la Policía Local, se están ejecutando obras bajo la vivienda para realizar la construcción de una planta sótano, existiendo un hueco exterior en el forjado de la planta baja que afecta a una zona peatonal interior. Constan en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, fotografías de la visita de inspección el 08/08/2023.

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 llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

52/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





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

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

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), se propone la paralización inmediata de las obras de acuerdo con las medidas provisionales del artículo 358 del citado Reglamento.

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-4 en su grado 2, regulada por el art. 194 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. (texto particularizado para el Estudio de detalle AU-1 "VIÑA GRANDE")

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que, al tratarse de la construcción de una planta sótano, la cual no supone aumento de superficie construida computable a efectos de edificabilidad ni aumento de ocupación, en principio las mismas serían **LEGALIZABLES**.

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

6º.- El presunto responsable, según titular catastral de la vivienda, es:

AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA con NIF **5006***

El presunto responsable, según promotor de la obra identificado en el informe policial, es:

D. MANUEL FERNÁNDEZ CASTRO con DNI **1953***

7º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a "Trast., Locales serv., sótano 1º y 2º", dentro del epígrafe "Aparcamientos, trasteros, locales de servicio", establecido en 528 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. (Estimando una reducción de -20% al considerarse calidades básicas).

En cuanto a la superficie de actuación, se ha considerado la superficie en planta de la vivienda, teniendo aproximadamente 43 m².

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² :	528 €/m ² - 20% = 422,40 €/m ²
Superficie aproximada:	43 m ²
Total valoración:	422,40 €/m² x 43 m² = 18.163,20 €

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13/10/2023, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador, por la supuesta comisión de infracción urbanística grave en C/ Ripario, n.º 4. Viña Grande, (Referencia catastral: 9283401UF5598S0002OP), por la ejecución de obras bajo la vivienda para realizar la

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion	53/08 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
---	--	--





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

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

construcción de una planta sótano, existiendo un hueco exterior en el forjado de la planta baja que afecta a una zona peatonal interior.

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, al tratarse de la construcción de una planta sótano, la cual no supone aumento de superficie construida computable a efectos de edificabilidad ni aumento de ocupación, en principio las mismas serían **LEGALIZABLES**.

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.

El procedimiento sancionador se rige 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, de 16 de marzo; 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.

De dichos actos se estableció como presunto responsable a **D. MANUEL FERNÁNDEZ CASTRO con DNI ****1953***, como promotor de la obra en el inmueble donde se encuentran en ejecución las obras.

Se fijó inicialmente la sanción en base al artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 73 a 77 del Reglamento de Disciplina Urbanística, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, la sanción en su grado medio, por importe de 16.499,50 €.

Tercero: Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 13/10/2023 fue recepcionada el día 31/10/2023.

Cuarto: Frente al acuerdo de inicio del expediente sancionador no se han presentado alegaciones.

Quinto: Por el juez instructor, fue dictada propuesta de resolución en fecha 12/02/2024, realizando una concreción de los hechos, circunstancias de la infracción, documentos obrantes en el expediente e informe de la Oficina Técnica Municipal, con el contenido y razonamiento que consta en la precitada propuesta.

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.

Tercero: Los artículos 161.3 a) y 378.3. a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, artículo 162.b de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y 378.3 a) y 380.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, 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.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

54/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





**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: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en C/ Ripario, n.º 4. Viña Grande, (Referencia catastral: 9283401UF5598S0002OP), por la ejecución de obras bajo la vivienda para realizar la construcción de una planta sótano, existiendo un hueco exterior en el forjado de la planta baja que afecta a una zona peatonal interior. Dichas obras son legalizables.

Dichos actos constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3.b) de la Ley 7/2021, resulta ser responsable **D. MANUEL FERNÁNDEZ CASTRO con DNI ****1953***, como promotor de la obra en el inmueble donde se encuentran en ejecución las obras.

Corresponde la imposición de la sanción de multa por importe de 16.499,50 €.

Sexto: Corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, 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 que sea dictada resolución del expediente sancionador en el sentido expuesto.

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 sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el asesor jurídico, sancionando a D. Manuel Fernández Castro, como responsable de una infracción urbanística grave consistente en la ejecución de obras bajo la vivienda para realizar la construcción de una planta sótano, en C/ Ripario, n.º 4. Viña Grande, (Referencia catastral: 9283401UF5598S0002OP), sin la preceptiva licencia municipal, imponiéndole una sanción de multa por el importe de 16.499,50 €.

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 SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00003/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL USO DE TRASTERO COMO VIVIENDA, SITO EN C/ FUERTEVENTURA, N.º. 14, PLANTA SÓTANO, TRASTERO LT-8, EL PEÑÓN. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00003/2024

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

03-mayo-2024

55/08

PREMIANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 24 de abril de 2024, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00003/2024

**SITUACIÓN: C/ Fuerteventura, N.º 14, Planta sótano, Trastero Lt-08. El Peñón
(Ref. Cat. 2812301UF6621D0008DK)**

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 08/01/2024, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir escrito de denuncia el pasado 04/09/2023 con n.º de registro 2023-17960, de la existencia de varios trasteros adaptados a vivienda, ubicados en la planta sótano del edificio sito en C/ Fuerteventura, barriada El Peñón de este término municipal.

2º.- El 30/10/2023 se gira visita de inspección a la dirección arriba referenciada junto a la Policía Local, no encontrándose nadie en ese momento. Se observa que el trastero cuenta con un portero electrónico y un buzón independiente para la correspondencia, que aparentemente ha sido instalado con posterioridad a los existentes en el portal de acceso.

Posteriormente, tras contactar telefónicamente con el propietario, en fecha 20/11/2023 permite el acceso al inmueble. Durante la visita se ha podido constatar que el trastero se encuentra dividido en dos estancias independientes y un cuarto de baño completo, observándose en la estancia principal dos armarios empotrados así como diversos muebles y enseres apilados tras los que se puede apreciar una cocina. Constan en el informe de la OTM fotografías: FOTOS N.º 1, 2 Y 3. PORTERO Y BUZONES. Tomadas durante la visita de inspección el 30/10/2023. Se observa la existencia de portero electrónico y buzón para el trastero identificado como n.º 2. FOTO N.º 4. PUERTA DE ACCESO. Tomada durante la visita de inspección el 30/10/2023. Puerta de acceso al inmueble, identificada con el n.º 2 (coincidente con el buzón y el portero). Se trata de una puerta de madera, con cerradura de seguridad, mirilla y pomo tirador, siendo estas características más propias de una puerta de acceso a una vivienda que a un trastero. Asimismo, se observa que existe un timbre junto a la misma, no siendo este tipo de instalación propia de un trastero. FOTOS N.º 5 Y 6. ESTANCIA PRINCIPAL. Tomadas durante la visita del 20/11/2023. Existen dos armarios empotrados con puertas abatibles de madera en los que se encuentran diversos enseres almacenados. FOTOS N.º 7 Y 8. ESTANCIA PRINCIPAL. Tomadas durante la visita del 20/11/2023. Se observan diversos muebles apilados como un sofá, una cama, colchones, un armario, mesitas de noche, etc., tras los cuales se observan muebles de cocina y algunos electrodomésticos como vitrocerámica, microondas... FOTOS N.º 9 Y 10. ESTANCIA 2 (IZDA) Y CUARTO DE BAÑO (DCHA). Tomadas durante la visita del 20/11/2023. Se observa un armario y diversos enseres en la estancia dividida y un cuarto de baño completo con lavabo, inodoro y ducha.

3º.- Dados los hechos anteriormente expuestos, la existencia de una cocina y un cuarto de baño completo en el interior del trastero, además de las instalaciones y acabados observados, lo cual podría hacer presuponer un posible uso del mismo como vivienda, se ha procedido a realizar averiguaciones en el Patronato de Recaudación Provincial, a fin de constatar si el inmueble dispone de contador individual y el consumo de agua asociado al mismo en caso afirmativo, a lo largo del presente año, obteniendo los siguientes datos:

UTM	MATRÍCULA	CONSUMOS 2023 (m³)		
		1 TR	2 TR	3TR
2812301UF6621D0008DK	***917**	12	9	10

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	56/08 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		





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

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

4º.- De acuerdo con los datos recopilados por el Instituto Nacional de Estadística, para el estudio realizado sobre el consumo de agua en España, según la publicación de la "Estadística sobre el Suministro y Saneamiento del Agua del año 2020", se obtiene lo siguiente: "El consumo medio de agua de los hogares fue de 133 litros por habitante y día, el mismo que en 2018". En base a esto, el consumo medio de agua mensual por habitante, será de aproximadamente 3.990 litros, lo que supone un equivalente de 3,99 m³ de agua.

Teniendo en cuenta estos datos, si comparamos el consumo de agua del trastero LT-8 a lo largo del presente año con el consumo medio de agua por habitante, obtenemos lo siguiente: durante el primer trimestre del año ha existido en dicho trastero un consumo de agua mensual de 4 m³, durante el segundo trimestre el consumo mensual ha sido 3 m³ y en el tercer trimestre obtenemos un consumo mensual de 3,33 m³.

5º.- Por otro lado, se ha solicitado certificado de empadronamiento del propietario, obteniendo los siguientes datos:

Entidad Colectiva 00	Entidad singular PEÑON-ZAPATA-MOLINA 08	nucio / useminago PEÑON-MOLINA 01
Distrito 01	Sección 014	Hoja de Inscripción 9745

DATOS DE LA VIVIENDA						
Tipo de Vía	Nombre de Vía			Piso	Puerta	
CALLE	FUERTEVENTURA			S01	0002	
Número	Letra	Km	Bloque	Portal	Escalera	
14						

DATOS DEL HABITANTE			
Apellidos y Nombre JIMENEZ SANCHEZ JESUS		Sexo Hombre	DNI/Ident. 25662737G
Fecha de Nacimiento 25/06/1971	Lugar de Nacimiento MALAGA(MALAGA)	Nacionalidad ESPAÑA	Fecha Empadronamiento 19/11/2001

6º.- Por tanto, de resultas de la visita de inspección y de las averiguaciones realizadas, podemos concluir que existen indicios evidentes, como lo son las características del inmueble descritas, el consumo de agua y el certificado de empadronamiento, de que el trastero Lt-8 está siendo utilizado como vivienda.

7º.- De acuerdo con el planeamiento vigente, resulta que la parcela donde se emplaza EL EDIFICIO en el que se ubica el trastero, se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada de residencial, siendo la ordenanza de aplicación N4 EN SU GRADO 2, regulada por el art. 194 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial del Sector UR-PE-01).

Analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas **NO CUMPLEN**, al estar expresamente prohibido el uso de alojamiento en la planta sótano, de acuerdo con el artículo 108 del P.G.O.U. Por tanto, las mismas son **NO LEGALIZABLES**.

8º.- En función de lo expuesto, procede la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.

9º.- El presunto responsable, según titular catastral es:

D. JESÚS JIMÉNEZ SÁNCHEZ con DNI *6273****

10º.- 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 edificio plurifamiliar aislado", establecido en 934'00 €/m² (minorándose en un 50% al tratarse de una adaptación de local a un uso específico) por ser el que mejor se ajusta a la obra ejecutada.

03-mayo-2024

57/08

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
------------------------------------	---	--

URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 esta forma la valoración quedaría como sigue:
Superficie trastero Lt. 8: 45,00 m² (excluyendo los elementos comunes)
Valor del m²: 934 €/m²

Valoración trasero Lt. 8: 45,00m² x 934'00€/m² x 50% = 21.015 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 291 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, por lo que procedería:

Primero: Incoar expediente sancionador en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por la supuesta infracción grave consistente en la adaptación a vivienda del Trastero en C/ Fuerteventura, N.º 14, Planta sótano, Trastero Lt-08. El Peñón (Ref. Cat. 2812301UF6621D0008DK), incumpliendo el artículo 108 del P.G.O.U. referente a la planta sótano, ya que se prohíbe la utilización del sótano para uso de alojamiento.

Segundo: No existe ningún expediente relacionado con las obras de adaptación ni con el cambio de uso de trastero a vivienda, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

Tercero: Iniciar el expediente sancionador contra **D. JESÚS JIMÉNEZ SÁNCHEZ con DNI ***6273****, como titular registral del inmueble donde se han ejecutado las obras, que han provocado el uso indebido de un trastero como vivienda y que legitima la actuación municipal en ejercicio de su potestad en materia de disciplina urbanística, por cuanto se está haciendo un uso de un inmueble en contra de las determinaciones de planeamiento y sin la preceptiva licencia urbanística y quien podría ser declarado responsable en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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.

Resulta obvio que la transformación del uso de un trastero, convirtiéndolo en vivienda, es una transformación sujeta a licencia y que la falta de obtención de la misma determina que dicha modificación de uso sea infracción urbanística sancionable conforme a la indicada Ley.

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.

Cuarto: Advertir a **D. JESÚS JIMÉNEZ SÁNCHEZ con DNI ***6273****, que según consta en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, las mismas **NO CUMPLEN**, al estar expresamente prohibido el uso de alojamiento en la planta sótano, de acuerdo con el artículo 108 del P.G.O.U. Por tanto, las mismas son **NO LEGALIZABLES**.

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.

03-mayo-2024

58/08

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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.

Quinto: Manifiestar que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía., quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.

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

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

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

Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. En el presente caso se considera que SI concurren circunstancias modificativas de la responsabilidad, al apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes – facilitar las labores de inspección- por lo que de conformidad con el artículo 164.2 de la LISTA, cuando se aprecie una circunstancia agravante o atenuante, la sanción se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente extensión legal.

En base a ello, y a la concurrencia de una circunstancia atenuante, procede establecer inicialmente la sanción en 9.745,75 €, 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.

Octavo: Advertir al 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.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>50/08 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





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

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

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.

Noveno: 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.

Décimo: 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 12870, CRU: 29025000752976 Ref. Cat. 2812301UF6621D0008DK), 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.

Decimoprimer: 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 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.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

60/98

PREMIANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20242242506
CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024	Fecha: 07/05/2024
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	Hora: 13:51





**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, por la supuesta infracción grave consistente en la adaptación a vivienda del Trastero en C/ Fuerteventura, N.º 14, Planta sótano, Trastero Lt-08. El Peñón (Ref. Cat. 2812301UF6621D0008DK), contra D. JESÚS JIMÉNEZ SÁNCHEZ, 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 SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00023/2023, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PISCINA SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA URBANÍSTICA, SITA EN C/ RIOJA, N.º 61. URB. EL LAGAR. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: R-00023/2023

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 17 de abril de 2024, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00023/2023

SITUACIÓN: C/ Rioja, n.º 61. Urb. El Lagar (Ref. Cat. 3080105UF6538S0001QB)

ASUNTO: Informe jurídico resolución.

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. Néstor Hernán Di Marco Zapico y Dña. María Celeste Vicente Mannarino, 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:

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 10/08/2023, del que resulta que:

1º.- El 03/08/2023 con n.º de registro de entrada 16083 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras en el interior de la parcela sita en C/ Rioja, n.º 61.

03-mayo-2024

61/98

PRIMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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.- El 08/08/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. La propietaria permite el acceso al interior, donde se observa que existe una construcción adosada al lindero privado este y que además se ha llevado a cabo la construcción de una piscina privada, exponiendo que la construcción adosada a lindero ya existía y que desconoce si se ha solicitado licencia urbanística para la ejecución de la piscina. Constan en el expediente fotografías.

3º.- De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela con una superficie de 787 m², existiendo en su interior una vivienda con una superficie construida de 132 m² (en la que se encuentra incluida la construcción adosada a lindero). En la zona interior de la parcela se ha construido una piscina que, al parecer y según las medidas tomadas sobre las fotografías aéreas, podría estar emplazada a menos de 2 metros del lindero privado sur.

Tras consultar las fotografías aéreas disponibles en Google Earth Pro, se observa lo siguiente: Ortofoto de marzo de 2016, donde se observa que la construcción adosada a lindero ya se encontraba ejecutada. Al tener esta actuación más de 6 años de antigüedad, la posible infracción urbanística estaría prescrita.

Ortofoto de abril de 2023. Se observa la construcción de la piscina.

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

N-00039/2022. Solicitud de obra menor para reforma de fachada, cocina, baños. En enero de 2022 se requiere al solicitante la documentación necesaria para completar el expediente, no encontrándose la misma aportada a fecha del presente informe.

El apartado 7 del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de para sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece lo siguiente:

“7. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.”

Por tanto, la reforma interior de la vivienda se ha llevado a cabo sin la presentación de la correspondiente declaración responsable y la construcción de la piscina se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

5º.- 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-6 en su grado 4, regulada por el art. 196 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación del sector AU-27 “El Lagar-II Fase”)

La piscina ejecutada podría estar emplazada a menos de 2 metros del lindero privado sur. No obstante, se podrá emplazar a menos de 2 metros cuando se aporte la conformidad de los propietarios colindantes afectados, de acuerdo con el artículo 97 de la normativa, el cual se transcribe parcialmente a continuación:

“Art. 97.- Separación a linderos.

(...)

Para el caso de las piscinas la separación a lindero se regulará de la siguiente forma:

Separación a lindero privado: La distancia mínima a la que se debe emplazar la piscina será de 2'00 metros.

03-mayo-2024

62/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

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.”

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que tanto la reforma interior como la piscina son **LEGALIZABLES**, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el referido artículo.*

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

7º.- Los presuntos responsables, según escritura de compra-venta aportada en el Expte N-00039/2022, son:

D. NÉSTOR HERNÁN DI MARCO ZAPICO con DNI **8692***
DÑA. MARÍA CELESTE VICENTE MANNARINO con DNI **3419***

8º.- Valoración.

Para la valoración de las obras, se han tenido en cuenta los presupuestos de 2023 existentes en los archivos municipales relacionados con la construcción de piscinas privadas, siendo los tomados en consideración los similares a la actuación que nos ocupa (piscina privada de 21 m² de lámina de agua aproximadamente):

*Piscina de 21 m² de lámina de agua: 8.798,18 €
Piscina de 15 m² de lámina de agua: 6.859,95 €
Piscina de 14,85 m² de lámina de agua: 8.302,08 €
Piscina de 45 m² de lámina de agua: 9.490 €
Piscina de 40 m² de lámina de agua: 9.552 €*

*De acuerdo con la media aritmética de los presupuestos anteriores, se obtiene una valoración de **8.600,44 €**.*

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15/09/2023, tuvo lugar la apertura de expediente restablecimiento de la legalidad, por la supuesta infracción grave en C/ Rioja, n.º 61. Urb. El Lagar (Ref. Cat. 3080105UF6538S0001QB), consistente en reforma interior de la vivienda sin la presentación de la correspondiente declaración responsable y la construcción de una piscina sin la preceptiva licencia urbanística.

Según se hace constar en el informe de la oficina técnica municipal, la piscina ejecutada podría estar emplazada a menos de 2 metros del lindero privado sur: No obstante, se podrá emplazar a menos de 2 metros cuando se aporte la conformidad de los propietarios colindantes afectados, de acuerdo con el artículo 97 de la normativa.

*Según consta en el informe de la Oficina Técnica Municipal, analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación **las mismas son LEGALIZABLES**.*

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.

Tercero: El día 08/10/2023, don D. Di Marco Zapico Herman, presenta escrito de alegaciones contra el acuerdo de inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, cuya argumentación se resume en los siguientes puntos:

1ª- *Pone de manifiesto que, según tenor literal, en el informe: “existe el siguiente expediente relacionado con la parcela que nos ocupa: N00039/2022. Solicitud de obra menor para reforma de fachada, cocina, baños. En enero de 2022 se requiere al solicitante la documentación necesaria para completar el expediente, no encontrándose la misma aportada a fecha del presente informe”.*

03-mayo-2024

63/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

Alega que sin embargo, se aportado Declaración responsable de obras, sobre dicha declaración no ha sido requerido documento alguno ni se ha ordenado el cese o dejar sin efecto la declaración aportada. Por tanto, a los efectos de lo previsto en el artículo 169 de la ley 7/21 Lista estamos ante obras amparadas por la Declaración responsable aportada. Además de lo anterior, debemos decir que existe declaración responsable aportada con fecha 23/08/23 relativa a la ejecución de la piscina en cuestión. Dicha declaración se ajusta a lo previsto en el artículo 138 de la LISTA Ley 7/21 que establece como: Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones: b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas. Para más aclaración, la guía practica de la DIRECCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA, en el supuesto B.13, establece como obras sometidas a DR, la construcción y modificación de piscinas de uso privado, según la definición del reglamento técnico sanitario en espacios libres de parcela.

- Manifiesta que no cabe actuación disciplinaria alguna, toda vez que la piscina ejecutada se ajusta a los parámetros urbanísticos que le son de aplicación. Por tanto, no es del todo correcto el tenor literal del informe que dice que: "La reforma interior de la vivienda se ha llevado a cabo sin la presentación de la correspondiente declaración responsable y la construcción de la piscina se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística".

2ª.- Expone que en el punto 5 del informe determina, según tenor literal, que: La piscina ejecutada podría estar emplazada a menos de 2 metros del lindero privado sur. Sin embargo, existe proyecto técnico visado en el que tal y como se grafía en el plano 2, la piscina posee más de dos metros. Toda vez que separación de la piscina se mide a la lámina de agua.

Cuarto: En base a las alegaciones presentadas, por la oficina Oficina Técnica Municipal, se emitió informe con fecha 9/10/2023.

Quinto: Respecto de las alegaciones formuladas, con fecha 25/10/2023, fue dictada providencia por la concejala Delegada, sobre alegaciones presentadas, confiriendo trámite de audiencia, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, antes de dictar propuesta de resolución, poniendo de manifiesto a D. Néstor Hernán Di Marco Zapico y Dña. María Celeste Vicente Mannarino, 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. Néstor Hernán Di Marco Zapico, mediante acceso a la sede electrónica, el día 22/03/2024 y a doña María Celeste Vicente Mannarino, el día 25/03/2024.

Sexto: De fecha 27/03/2024, tuvo entrada en esta Administración, escrito presentado por el interesado D. Di Marco Zapico Herman, en el expediente de restablecimiento de la legalidad R-00023/2023, donde, en síntesis manifiesta lo siguiente:

Que existe informe de inspección, según tenor literal: El 08/08/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar "in situ" los hechos denunciados. La propietaria permite el acceso al interior, donde se observa que existe una construcción adosada al lindero privado este y que además se ha llevado a cabo la construcción de una piscina privada, exponiendo que la construcción adosada a lindero ya existía y que desconoce si se ha solicitado licencia urbanística para la ejecución de la piscina. Constan en el expediente fotografías.

De las obras de piscina acuerdan la legalización y de la construcción adosada a lindero concluye la imposibilidad de restablecimiento por tratarse de obras con una antigüedad superior a 6 años.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

64/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





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

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

También concluye que, según tenor literal, que “ Por tanto, la reforma interior de la vivienda se ha llevado a cabo sin la presentación de la correspondiente declaración responsable y la construcción de la piscina se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística ”

Alega que las obras contenidas en el expediente 00039/2022 no se han ejecutado. Aporta fotografías anteriores del año 2021 y fotografías actuales. Pone de manifiesto que en el informe de inspección no se dice nada de dichas obras.

Séptimo: Consta solicitud de licencia en el expediente M-00123/2023, con CVE: 07E7001E742400W0X1P9I4O1H2, para legalización de piscina ejecutada en calle Rioja, n.º 61 (REF. CAT. 3080105UF6538S0001QB) de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el Arquitecto D. Arturo J. Ruiz Salvatierra, visado por el C.O.A.MA. con fecha 22/08/2023.

Consta informe favorable de la Oficina Técnica Municipal de fecha 09/10/2023, al proyecto presentado por D. Néstor Hernán Di Marco Zapico con DNI ****8692* para legalización de piscina sita en calle Rioja, n.º 61 (REF. CAT. 3080105UF6538S0001QB).

Consta acuerdo de la JGL, (expediente M-00123/2023), de fecha 20/10/2023, por la que acuerda la concesión de la licencia solicitada presentada por D. Néstor Hernán Di Marco Zapico, con DNI ****8692* para legalización de piscina sita en calle Rioja, N.º 61 (REF. CAT. 3080105UF6538S0001QB) de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el Arquitecto D. Arturo J. Ruiz Salvatierra, visado por el C.O.A.MA. con fecha 22/08/2023.

Octavo: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción en C/ Rioja, n.º 61. Urb. El Lagar (Ref. Cat. 3080105UF6538S0001QB), calificada con grave, consistente en la construcción de una piscina sin la preceptiva licencia urbanística.

Las referidas obras se han llevado a cabo sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios y son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en los artículos 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 D. Néstor Hernán Di Marco Zapico y Dña. María Celeste Vicente Mannarino, como titulares registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras de la piscina.

Noveno: Considerando el acuerdo de la JGL, de fecha 20/10/2023, por la que acuerda la concesión de la licencia solicitada presentada por D. Néstor Hernán Di Marco Zapico, con DNI ****8692* para legalización de piscina sita en calle Rioja, N.º 61 (REF. CAT. 3080105UF6538S0001QB) de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el Arquitecto D. Arturo J. Ruiz Salvatierra, visado por el C.O.A.MA. con fecha 22/08/2023, procedería archivar el procedimiento de restablecimiento de legalidad seguido.

Décimo: 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.

Decimoprimer: Por lo expuesto, 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.”

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">65/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OJ=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





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

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

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 asesor jurídico, declarando restablecida la legalidad urbanística, y ordenado 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 17.- PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00025/2023, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LA VIVIENDA, SITA EN C/ RAFAEL FARINA, N.º 33. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: R-00025/2023

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 29 de abril de 2024, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00025/2023

SITUACIÓN: C/ Rafael Farina, n.º 33 (Ref. Cat. 8488301UF5588N0020DP)

ASUNTO: Informe jurídico Resolución. Expediente restablecimiento de la legalidad.

Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **Dña. Isabel María Martín Montilla con DNI ****8215*** y **D. Miguel Ángel Cuberos Miranda con DNI ****9264***, 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 normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 05/09/2023, del que resulta que:

1º.- El 08/06/2023 con n.º de registro de entrada 12290 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con obras realizadas en la vivienda sita en C/ Rafael Farina, n.º 33.

2º.- El 11/08/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Constan en el informe técnico, fotografías realizadas.

03-mayo-2024

66/98

PRIMANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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.- De acuerdo con los datos catastrales, dicha parcela se encuentra incluida en un conjunto edificatorio de viviendas pareadas sobre una parcela de 9.181 m². Tiene en su interior una vivienda con una superficie construida total de 236 m² y una piscina de 12 m².

Los hechos denunciados consisten en:

- Trastero adosado a linderos
- Estructura cubierta sobre aparcamiento (toldo)
- Cerramiento de porche interior

Tras consultar las fotografías aéreas disponibles en Google Earth Pro, se observa lo siguiente:

Ortofoto de octubre de 2014. Se ha realizado el cerramiento del porche interior en planta baja y terraza solarium en planta primera. Al tener esta actuación más de 6 años de antigüedad, la posible infracción urbanística estaría prescrita. Ortofoto de marzo de 2016. Se comienza a ejecutar la estructura sobre el aparcamiento. Ortofoto de junio de 2017, donde se observa el toldo sobre el aparcamiento. Al tener una antigüedad superior a 6 años, la posible infracción urbanística estaría prescrita.

En base a lo anterior, las actuaciones correspondientes al cerramiento del porche interior y la estructura cubierta sobre el aparcamiento estarían prescritas.

En cuanto al trastero adosado a lindero, no se observa con claridad en las ortofotos existentes.

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

5º.- 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-5 en su grado 1, 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. (Texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación UR-TA-03 "Peralta")

En dicho Plan Parcial se establece, en cuanto a la separación a linderos, lo siguiente:

"Art. 195.- Alojamientos Aislados y Adosados (N5)

7.- Separación a linderos.

Para las dos sub-zonas la edificación se separará de los linderos públicos y privados un mínimo absoluto de 3,00 metros."

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, las obras correspondientes a la construcción del trastero, al no cumplir la separación a linderos anteriormente referida con respecto al lindero público, serían **NO LEGALIZABLES**.

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

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

D.ÑA. ISABEL MARÍA MARTÍN MONTILLA con DNI **8215***

D. MIGUEL ÁNGEL CUBEROS MIRANDA con DNI **9264***

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

67/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51





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

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

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 “Trasteros, locales servicio, anexo a vivienda unifamiliar” establecido en 498 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la tipología de la construcción. Al tratarse de una obra parcial se aplicarán los siguientes porcentajes: estructura 14% y cubierta 8%.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² :	498 €/m ² x 22% = 109,56 €/m ²
Superficie aproximada:	3 x 2 = 6 m ²
Total valoración:	109,56 €/m² x 6 m² = 657,36 €

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6/10/2023, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad, por la supuesta comisión de infracción urbanística grave en C/ Rafael Farina, n.º 33 (Ref. Cat. 8488301UF5588N0020DP), consistente en construcción de trastero adosado a linderos.

Según consta en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, la referida construcción de trastero adosado a lindero, se ha realizado sin licencia urbanística, no cumple con la normativa urbanística de aplicación y NO ES LEGALIZABLE, incumpliendo el art. 195 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. (Texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación UR-TA-03 “Peralta”).

La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 207.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De dichos actos se estableció como presunto responsable a **Dña. Isabel María Martín Montilla con DNI ****8215*** y **D. Miguel Ángel Cuberos Miranda con DNI ****9264***, como titulares catastrales y registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras.

Tercero: Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 6/10/2023, fue recepcionada por Dña. Isabel María Martín Bonilla, el día 25/10/2023.

Cuarto: De fecha 14/11/2023, Dña. Isabel María Martín Bonilla, presenta pliego de descargos en el expediente sancionador que guarda relación con el expediente de restablecimiento de la legalidad, adjuntando documentación, donde en síntesis manifiesta o siguiente:

- Alega la prescripción, presentando facturas de los materiales utilizados y declaración de vecinos.

Quinto: En base a las alegaciones planteadas se solicitó nuevo informe técnico, el cual fue evacuado en fecha 8/04/2024, donde se informa:

[.....]

Tras analizar nuevamente las fotografías aéreas de Google Earth Pro, no es posible constatar con exactitud la fecha de realización de la construcción adosada a lindero. No obstante, en vista del escrito presentado y la fecha de la documentación aportada (mayo de 2016), se acepta la alegación sobre la antigüedad de la construcción. Por tanto, en

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

68/98

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





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

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

base a los artículos 153 (Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística) y 169 (Prescripción) de la Ley 7/2021, la posible infracción urbanística estaría prescrita y procedería el archivo de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primera: La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Decreto 60/2010, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

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

Tercera: El artículo 207.3 y 208 de la Ley 7/2002, en lo referente a la calificación de la conducta infractora y la sanción a aplicar.

Los artículos 203 a 206 de la Ley 7/2002, y 73 y ss del Decreto 60/2010, respecto a la graduación de la sanción.

Cuarta: El artículo 193 de la Ley 7/2002, en cuanto a personas responsables de la infracción.

Quinta: A la vista de las alegaciones formuladas, y el informe emitido por la OTM, estimo en conclusión que los hechos están prescritos, al no existir indicios racionales suficientes de la existencia de una presunta infracción urbanística punible a día de hoy, en tanto que habría prescrito la supuesta infracción, en atención a lo dispuesto en el artículo 210 y 211 de la LOUA. Siendo ello así, a efectos del procedimiento sancionador, la posible infracción cometida, debemos decir que la misma estaría prescrita.

Sexta: Corresponde al Alcalde la competencia para resolver los procedimientos de 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 de Alcaldía nº 03612 de 19 de junio de 2023.

En consideración a las consideraciones fácticas, fundamentos jurídicos expuestos y teniendo en cuenta los informes técnicos emitidos al respecto, **SE PROPONE** la resolución del expediente de restablecimiento de la legalidad en la que se acuerde declarar caducada la acción para ejercitar la disciplina urbanística de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 y siguientes de la LOUA, y proceder al archivo del expediente de protección de la legalidad urbanística, en el expediente incoado a Dña. Isabel María Martín Montilla con DNI ****8215* y D. Miguel Ángel Cuberos Miranda con DNI ****9264*, por las obras realizadas en C/ Rafael Farina, n.º 33 (Ref. Cat. 8488301UF5588N0020DP), consistente en construcción de trastero adosado a linderos.

No obstante la JGL 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 asesor jurídico, declarando caducada la acción para ejercitar la disciplina

03-mayo-2024

69/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

urbanística de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 y siguientes de la LOUA, y procediendo al archivo del expediente de protección de la legalidad urbanística, en el expediente incoado a Dña. Isabel María Martín Montilla y D. Miguel Ángel Cuberos Miranda, por las obras realizadas en C/ Rafael Farina, n.º 33 (Ref. Cat. 8488301UF5588N0020DP), consistente en construcción de trastero adosado a linderos.

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 SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00029/2023, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA SIN LICENCIA, SITA EN CMNO. CUESTA DEL PALMAR, BL:2 ES:1 PL:00 PT:300 COMPLEJO SOL ANDALUSÍ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: R-00029/2023

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 24 de abril de 2024, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO RESOLUCIÓN

EXPTE. Nº: R-00029/2023

SITUACIÓN: CT Palmar Bl:2 Es:1 Pl:00 Pt:300 Complejo Sol Andalusi.
Finca registral n.º 589 (Ref. Cat. 002300100UF56B0956QL)

ASUNTO: Resolución expediente restablecimiento de la legalidad 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 la entidad **SEGURIDAD INGENIERÍA E INVERSIONES, S.L. con NIF ****8498***, 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.

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 14/09/2023, del que resulta que:

1º.- El 08/09/2023 se gira visita de inspección para comprobar “in situ” el estado en el que se encuentra la vivienda sita en la dirección arriba referenciada. La vivienda actualmente no está habitada, por lo que no ha sido posible acceder al interior. Constan en el informe técnico, fotografías tomadas desde el exterior.

2º.- Dicha vivienda se encuentra en el interior del complejo denominado “Sol Andalusi”. De acuerdo con los datos catastrales, la parcela del complejo cuenta con una superficie de 164.781 m², existiendo bajo la referencia

03-mayo-2024

70/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

catastral 002300100UF56B0956QL una vivienda unifamiliar, un almacén y una construcción definida como “otros usos”, con una superficie construida total de 609 m², las cuales datan del año 2008.

Tal y como se ha podido comprobar durante la visita de inspección, las construcciones objeto del expediente se encuentran sin finalizar.

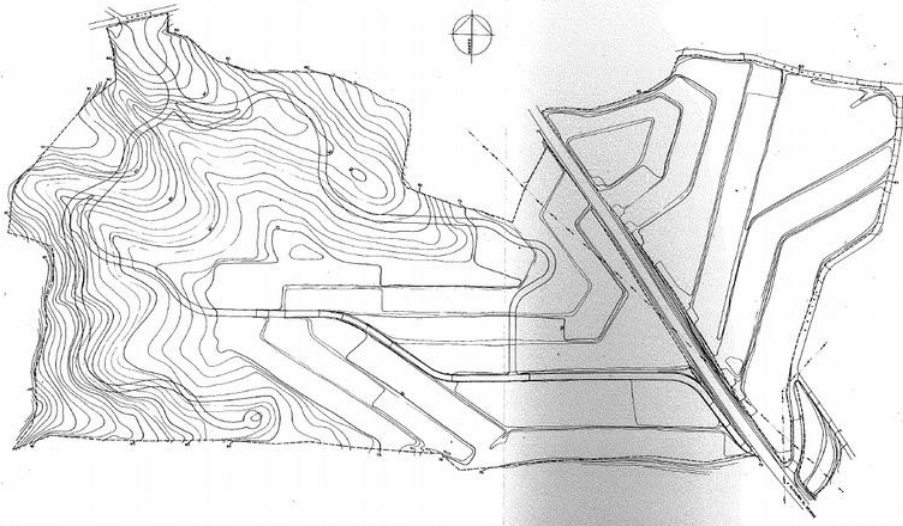
Constan en el informe técnico, fotografía aérea donde se localizan dichas construcciones dentro del conjunto “Sol Andalusi”.

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con las construcciones, por lo que **se han 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 conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), siéndole de aplicación lo dispuesto al respecto en el Capítulo 3 del Título I de la Ley 7/2021 y los Capítulos 1 y 2 del Título X del P.G.O.U., adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Sobre estos terrenos fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/93 del día 22/03/93 un proyecto para la construcción de un complejo geriátrico en “Hoja del Serrano”, en la Alquería, en el término municipal de Alhaurín de la Torre, promovido por Thuredreght, B.V., que previamente había sido declarado de interés social mediante acuerdo municipal plenario de 30/10/92, justificándose su emplazamiento en el medio rural.

Los terrenos comprensivos del acuerdo citado son los que se insertan a continuación, no encontrándose incluida la vivienda unifamiliar objeto del presente informe.



- 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 describen las diferentes actuaciones permitidas en suelo rústico, los cuales se transcriben a continuación:

“Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

71/08

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	--	---





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

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

rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

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

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

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

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

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

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

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

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

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

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

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

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

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

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">72/98 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





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

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

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

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

“Art. 250.- Usos.

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

1.- Uso dominante.

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

2.- Usos compatibles.

- Usos de basurero...

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

- Uso de gran industria. Las industrias o complejo industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en esta clase de suelo. Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

* Justificación de la conveniencia de la actuación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquéllas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su

03-mayo-2024

73/08

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 en suelo no urbanizable común. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.

Precisarán declaración expresa de interés social.

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

Precisarán declaración expresa de su interés social.

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

* Necesidad de la actuación y justificación de la misma

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

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

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

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

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

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

* Casas rurales

* Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales

* Complejos turísticos rurales y villas turísticas

* Restauración en el medio rural

* Actividades de turismo activo

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

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

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

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

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

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

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

03-mayo-2024

74/08

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

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

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

La parcela mínima para este tipo de usos será de 5.000 m², permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m², por cada 5.000 m² de parcela o fracción, una separación a linderos, públicos o privados, de 15 m y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

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

3.- Prohibidos.

Los restantes.

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

En base a esto, las obras de construcción de la vivienda unifamiliar, no cumplirían con la normativa urbanística que le es de aplicación, **al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico y por tanto, sería NO LEGALIZABLE.**

5º.- En función de lo expuesto, y dado que las obras no se encuentran finalizadas, procede la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.

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

SEGURIDAD INGENIERÍA E INVERSIONES, S.L. con NIF **8498***

7º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se han aplicado los relativos a “Viviendas unif. Aisladas > 200 m²” establecido en 1.224 €/m² y “Trast. Locales Serv., anexo viv. Unifamiliar” establecido en 498 €/m², por ser los que mejor se ajustan a la tipología de las construcciones. Se estima que dichas construcciones se encuentran ejecutadas al 85%.

La valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² vivienda:	1.224 €/m ²
Superficie vivienda:	260 m ²
Valoración vivienda:	1.224 €/m² x 260 m² = 318.240 €
Valor del m ² almacén:	498 €/m ²
Superficie almacén:	308 m ²
Valoración almacén:	498 €/m² x 308 m² = 153.384 €

Por tanto, la valoración final sería:

$$(318.240 € + 153.384 €) \times 0,85 = 400.880,40 €$$

03-mayo-2024

75/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29/09/2023, tuvo lugar la apertura de expediente restablecimiento de la legalidad, por la supuesta infracción grave en CT Palmar Bl:2 Es:1 Pl:00 Pt:300 Complejo Sol Andalusi. Finca registral n.º 589 (Ref. Cat. 002300100UF56B0956QL), consistente en obras de construcción de la vivienda unifamiliar y almacén.

Según consta en precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, la parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), siéndole de aplicación lo dispuesto al respecto en el Capítulo 3 del Título I de la Ley 7/2021 y los Capítulos 1 y 2 del Título X del P.G.O.U., adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Sobre estos terrenos fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/93 del día 22/03/93 un proyecto para la construcción de un complejo geriátrico en "Hoja del Serrano", en la Alquería, en el término municipal de Alhaurín de la Torre, promovido por Thuredreght, B.V., que previamente había sido declarado de interés social mediante acuerdo municipal plenario de 30/10/92, justificándose su emplazamiento en el medio rural, no encontrándose incluida la vivienda unifamiliar objeto del presente informe.

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 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. 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).

En base a esto, las obras de construcción de la vivienda unifamiliar y almacén, no cumplirían con la normativa urbanística que le es de aplicación, **al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico y por tanto, sería NO LEGALIZABLE.**

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

Tercero: El día 06/10/2023, don Antonio José Cutillas Juárez, con DNI **2385***, en la representación acreditada de la entidad SEGURIDAD INGENIERIA E INVERSIONES SL, presenta escrito de alegaciones contra el acuerdo de inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Cuarto: Por la Oficina Técnica Municipal, fue evacuado informe con fecha 17/11/2023, motivando la procedencia de desestimación de las alegaciones formuladas.

Quinto: Con fecha 27/02/2024, fue dictada providencia por la concejala Delegada, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, antes de dictar propuesta de resolución, en la que se da contestación a las alegaciones formuladas, poniendo de manifiesto a la entidad SEGURIDAD INGENIERIA E INVERSIONES SL, la relación de documentos obrantes en el expediente a fin de que pudiesen obtener las copias de los que estimasen convenientes, y para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estime pertinentes.

La citada providencia fue notificada a D. Antonio José Cutillas Juarez, representante de la entidad SEGURIDAD INGENIERIA E INVERSIONES SL, mediante acceso a la sede electrónica de este Excmo. Ayuntamiento de Alhaurin de la Torre en la fecha 5/03/2024.

Sexto: En fecha 14/03/2024, por D. Antonio José Cutillas Juarez, representante de la entidad SEGURIDAD INGENIERIA E INVERSIONES SL, fue presentado escrito de solicitud de ampliación de plazos.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

76/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





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

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

Mediante providencia de 18/03/2024, se acordó estimar la concesión de un periodo de ampliación del plazo solicitado para alegaciones por 5 DÍAS.

Séptimo: El día 22/03/2024, don Antonio José Cutillas Juárez, con DNI **2385***, en la representación acreditada de la entidad SEGURIDAD INGENIERIA E INVERSIONES SL, presenta escrito de alegaciones contra la citada providencia de trámite de audiencia, donde en síntesis manifiesta lo siguiente:

Primera: Esta parte va a rebatir por orden los argumentos expresados en el informe que se nos ha notificado con fecha 05.03.2024. En primer lugar, tal y como se hizo mención en el escrito de alegaciones de fecha 4 de octubre de 2023 sorprende la interpretación que se hace de lo ocurrido por parte de este Ayuntamiento a la vista de la documentación obrante en el expediente de licencia de obras, primera ocupación, Registro de la Propiedad y Catastro.

Segunda: En relación con las consideraciones de la Oficina Técnica Municipal hay que dejar claro:

1- La vivienda / Inmueble objeto de este expediente se encuentra dentro de proyecto visado el 5 de octubre de 2004 denominado como Bungalow o Alojamiento asistido según la licencia de obra.

2- Esta parte ha comprobado los archivos municipales y sí que existe un expediente relacionado con la construcción que es el Proyecto de la 2ª Fase de Complejo Geriátrico elaborado por el arquitecto María Pérez Martínez de Tejada y visado con fecha 5 de octubre de 2004.

3- Existe un Certificado final de Obras de fecha 3 de junio de 2008 en el que se declara que las obras están terminadas conforme a proyecto, por lo que no se entiende que los técnicos digan que la obra se encuentra sin finalizar y se concede licencia de Primera Ocupación con fecha 25 de Julio de 2008 a excepción del depósito 500 (Expediente O-017/08).

4- Actualmente la clasificación del suelo es "No Urbanizable" pero tal y como se hace mención en la propia resolución el proyecto del que forma parte la propiedad de mi representada fue declarado de interés social por lo que se autorizó la construcción del complejo.

5- En relación con la afirmación de que las obras no se encuentran finalizadas existe en el expediente M-92/04 con licencia concedida con fecha 5 de febrero de 2005 un certificado final de obra que incluye expresamente el "bungalow" de fecha 3 de junio de 2008 firmado por el arquitecto José Gregorio Pisan Vegas. Según el artículo 6 de la LOE el certificado final de obra es un documento que forma parte de la recepción la obra y que establece una prueba de la situación de la obra, que a falta de salvedades se entiende que establece una presunción sobre el estado final de las mismas, máxime si como en este caso va a acompañado de una licencia de primera ocupación.

6- Con independencia de la titularidad Catastral está claro que por la antigüedad de la construcción y de la fecha de compra de la sociedad que represento es imposible que la entidad Seguridad Ingeniería e inversiones haya sido la autora de las obras.

7- En cuanto a la valoración de las obras es otra de las cuestiones que también produce sorpresa. Se tiene en cuenta el total de la superficie construida como si se tratase de una obra reciente, tal y como se argumentaba en la notificación de fecha 29.08.23, cuando en realidad el Ayuntamiento conoce perfectamente por documentos que obran en los expedientes urbanísticos, por las fotografías aéreas y por la realidad de los hechos, ya que se trata de una construcción fácilmente visible, que la antigüedad de la misma es de más de 15 años.

Segunda: Para la compra del inmueble, esta parte solicitó certificación registral de la finca con información expresa sobre los posibles expedientes urbanísticos que pudieran existir. En dicha certificación, que consta en el expediente, junto con la solicitud, se refleja que la vivienda propiedad de la sociedad, fue construida como parte del conjunto Sol Andalusi Costa del Sol, y si bien consta que la declaración de obra nueva se hizo en construcción, en la posterior división horizontal, que se refleja en la inscripción séptima de la finca matriz, se hace constar que se divide en quinientas noventa y una finca independientes, siendo una de ellas la que es objeto de este procedimiento Es decir, las obras por las que este Ayuntamiento ha incoado el presente procedimiento, se encontraban finalizadas según el Registro de la Propiedad nº 11 de Málaga y la licencia de obras concedida en su momento lo fue para todo el complejo del que la vivienda objeto de este procedimiento forma parte con una cuota de participación de 0'993% y una cuota de gastos en el complejo de 0'740% según la nota simple que consta en el expediente. Por tanto, la mencionada vivienda

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">77/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





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

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

goza de la misma legalidad que el resto de las 591 viviendas que forman el complejo. Se adjuntan a este escrito ortofotos de los años 2007, año de la finalización de las obras y 2009, claramente finalizadas, donde se observa que la estructura de la construcción, la superficie y las cubiertas son las mismas que en la actualidad por lo que tales obras fueron inspeccionadas por los técnicos municipales y gozan de la Licencia de primera ocupación de fecha 25 de Julio de 2008. Por lo tanto queda probado que las modificaciones o discrepancias que según el último informe técnico emitido por el ayuntamiento referente a este expediente, ya existían antes del final de obra y de la primera ocupación, por lo que quedan regularizadas y legalizadas.

Tercera: Para el supuesto caso que este Ayuntamiento entienda o tenga dudas sobre la legalidad y finalización de las obras de construcción desde hace más de 15 años tenemos que aclarar que la obra fue terminada en su momento y que el actual estado de la misma se debe al abandono y a los actos vandálicos sufridos que han supuesto el robo de cables tuberías e instalaciones diversas, lo cual hace necesario reponer para el uso de vivienda al que va destinado. Dicha situación se ha tenido en cuenta en el precio de la misma (tal y como consta en la escritura de compraventa que se aportó en su día). En cualquier caso, con independencia del estado actual del inmueble, la construcción se encuentra terminada de acuerdo con lo establecido en el artículo 355.2 del Decreto 550/2022 de fecha 29 de noviembre que establece:

2. En el caso de las obras y usos sin título administrativo o presupuesto habilitante será admisible para determinar la fecha de terminación o implantación del uso cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación o implantación corresponderá al titular de la actuación quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Las obras y usos se considerarán totalmente terminadas o implantados cuando estén ultimados y dispuestos a servir al fin o uso previsto, sin necesidad de ejecutar obra complementaria alguna ni ninguna otra actuación material posterior de finalización, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales, las puntuales para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad o las que resulten indispensables para garantizar el ornato público.

Se considerarán igualmente terminados cuando así lo reconozca de oficio el órgano que incoe el procedimiento, previo informe de los servicios técnicos correspondientes. 3. Para los supuestos de actos de uso del suelo se verificará su permanencia, o no, al tiempo de iniciarse las actuaciones administrativas de inspección, y se examinará la fecha de la aparición de los signos externos que evidenciaron su efectiva implantación.

En este caso esta la resolución se ciñe a lo establecido en la LOE, artículo 3, se establecen de forma genérica los requisitos que debe tener una edificación en su conjunto (terminaciones, calidades, etc.) pero el artículo antes citado del Decreto 550/2022 establece de forma precisa cuando se considerará terminada a los efectos de legalización y sanción y por tanto se trata de una norma específica que deberá ser de aplicación en caso de conflicto con la norma estatal. Además de lo dicho en este caso estamos ante una licencia de primera ocupación que al ser concedida en su momento ha sido reconocida por un órgano público. Cuarta: Con independencia de las alegaciones formuladas, esta parte quiere manifestar que la antigüedad de la construcción, solo para el caso de la inexistencia de licencia permitiría la declaración de situación como "asimilado a fuera de ordenación".

Octavo: En base a las alegaciones planteadas se solicitó nuevo informe técnico, el cual fue evacuado en fecha 10/04/2024, donde se informa:

[.....]

PRIMERO. Con respecto a la Licencia de obras, Licencia de primera ocupación y valoración de las obras

"Primera:

(...)

1- La vivienda / Inmueble objeto de este expediente se encuentra dentro de proyecto visado el 5 de octubre de 2004 denominado como Bungalow o Alojamiento asistido según la licencia de obra.

03-mayo-2024

78/08

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

2- Esta parte ha comprobado los archivos municipales y si que existe un expediente relacionado con la construcción que es el Proyecto de la 2ª Fase de Complejo Geriátrico elaborado por el arquitecto María Pérez Martínez de Tejada y visado con fecha 5 de octubre de 2004.

3- Existe un Certificado final de Obras de fecha 3 de junio de 2008 en el que se declara que las obras están terminadas conforme a proyecto, por lo que no se entiende que los técnicos digan que la obra se encuentra sin finalizar y se concede licencia de Primera Ocupación con fecha 25 de Julio de 2008 a excepción del depósito 500 (Expediente O-017/08).

(...)

5- En relación con la afirmación de que las obras no se encuentran finalizadas existe en el expediente M-92/04 con licencia concedida con fecha 5 de febrero de 2005 un certificado final de obra que incluye expresamente el "bungallow" de fecha 3 de junio de 2008 firmado por el arquitecto José Gregorio Pisan Vegas. Según el artículo 6 de la LOE el certificado final de obra es un documento que forma parte de la recepción la obra y que establece una prueba de la situación de la obra, que a falta de salvedades se entiende que establece una presunción sobre el estado final de las mismas, máxime si como en este caso va a acompañado de una licencia de primera ocupación. "

Para dar respuesta a los puntos 1 y 2 de la alegación primera, nos remitimos al informe técnico emitido por esta Oficina Técnica el 17/11/2023, donde se dice que el alojamiento asistido "Bungallow" cuenta con licencia de obras concedida por la Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el 27/06/08 (Expte. M-00020/08). Por tanto, se estiman los apartados 1 y 2 de la alegación primera.

Con respecto a los puntos 3 y 5, donde se afirma que la construcción cuenta con licencia de primera ocupación, reiteramos lo expuesto en el informe técnico de fecha 17/11/2023, donde se manifiesta que no existe concedida licencia de primera ocupación para esta construcción. De acuerdo con lo expuesto en estos puntos, existe un certificado final de obra en el que se incluye el "Bungallow", visado por el correspondiente colegio profesional el 28/07/08; asimismo, existe una licencia de primera ocupación tramitada bajo el expediente O-00017/2008 donde, la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 27/06/2008 concedió licencia de primera ocupación parcial de los portales 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, garajes y trasteros, tanatorio, capilla, bar y vestuarios de la segunda fase del complejo geriátrico Sol Andalusi, 2ª etapa.

Por tanto, la licencia de primera ocupación se concedió parcialmente para las construcciones antes mencionadas entre las que no se incluye el "Bungallow", además la fecha de visado del Certificado final de obra (28/07/08) es posterior a la concesión de la primera ocupación (27/06/08), por lo que queda de manifiesto que dicha edificación no se encuentra incluida y en consecuencia, no cuenta con licencia de primera ocupación. En función de lo expuesto, se desestiman los puntos 3 y 5 de la primera alegación.

"7- En cuanto a la valoración de las obras es otra de las cuestiones que también produce sorpresa. Se tiene en cuenta el total de la superficie construida como si se tratase de una obra reciente, tal y como se argumentaba en la notificación de fecha 29.08.23, cuando en realidad el Ayuntamiento conoce perfectamente por documentos que obran en los expedientes urbanísticos, por las fotografías aéreas y por la realidad de los hechos, ya que se trata de una construcción fácilmente visible, que la antigüedad de la misma es de más de 15 años."

En cuanto a la valoración de las obras, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 162 de la Ley 7/2021, "Para determinar el valor de las obras se atenderá a las ejecutadas", por lo que se informa que se han aplicado los módulos que establece el Colegio de Arquitectos en la Tabla de valores medios estimativos de la construcción, tratándose la misma de una valoración sobre la ejecución material de las obras a la que no se ha aplicado gastos generales ni beneficio industrial, comentando asimismo que nada tiene que ver la fecha de antigüedad de la construcción con la valoración realizada a efectos de los expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad.

SEGUNDO. Con respecto a la Licencia de primera ocupación y las discrepancias entre la construcción y el proyecto

"Segunda:

(...)

03-mayo-2024

79/08

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506

Fecha: 07/05/2024

Hora: 13:51

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 adjuntan a este escrito ortofotos de los años 2007, año de la finalización de las obras y 2009, claramente finalizadas, donde se observa que la estructura de la construcción, la superficie y las cubiertas son las mismas que en la actualidad por lo que tales obras fueron inspeccionadas por los técnicos municipales y gozan de la Licencia de primera ocupación de fecha 25 de Julio de 2008. Por lo tanto queda probado que las modificaciones o discrepancias que según el último informe técnico emitido por el ayuntamiento referente a este expediente, ya existían antes del final de obra y de la primera ocupación, por lo quedan regularizadas y legalizadas.”

En relación con la licencia de primera ocupación, esta cuestión ha sido abordada en la respuesta a los puntos 3 y 5 de la alegación primera.

En cuanto a las discrepancias entre la construcción y el proyecto original en base al cual se concedió la licencia de obras, reafirmamos lo expuesto en el informe técnico emitido el 17/11/2023, donde se menciona punto por punto las modificaciones incorporadas, siendo evidente que la obra no se ajusta al proyecto presentado para la concesión de la licencia. Por ello, **se desestima la segunda alegación.**

TERCERO. Con respecto a la terminación de la obra.

“Tercero:

(...)

En cualquier caso, con independencia del estado actual del inmueble, la construcción se encuentra terminada de acuerdo con lo establecido en el artículo 355.2 del Decreto 550/2022 de fecha 29 de noviembre que establece:

2. En el caso de las obras y usos sin título administrativo o presupuesto habilitante será admisible para determinar la fecha de terminación o implantación del uso cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación o implantación corresponderá al titular de la actuación quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Las obras y usos se considerarán totalmente terminadas o implantados cuando estén ultimados y dispuestos a servir al fin o uso previsto, sin necesidad de ejecutar obra complementaria alguna ni ninguna otra actuación material posterior de finalización, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales, las puntuales para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad o las que resulten indispensables para garantizar el ornato público. Se considerarán igualmente terminados cuando así lo reconozca de oficio el órgano que incoe el procedimiento, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Para los supuestos de actos de uso del suelo se verificará su permanencia, o no, al tiempo de iniciarse las actuaciones administrativas de inspección, y se examinará la fecha de la aparición de los signos externos que evidenciaron su efectiva implantación.

La alegación tercera expone que las obras se encuentran finalizadas, basándose en la aplicación del artículo 355, apartado 2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; sin embargo, este apartado hace referencia a las obras y usos sin título administrativo o presupuesto habilitante. Dado que en el punto primero del presente informe, al igual que en el informe técnico de fecha 17/11/2023, se ha admitido que la construcción del “Bungallow” cuenta con licencia de obras concedida el 27/06/08 (Expte. M-00020/08), el mencionado apartado no sería de aplicación y por tanto, **se desestima la tercera alegación.**

CUARTO. Con respecto a la declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación.

“Cuarta:

Con independencia de las alegaciones formuladas, esta parte quiere manifestar que la antigüedad de la construcción, solo para el caso de la inexistencia de licencia permitiría la declaración de situación como “asimilado a fuera de ordenación”.

De acuerdo con el artículo 173 apartado 1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía: “1. **Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas**, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido

03-mayo-2024



CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	80/08 PREMIANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.”

Tal y como se argumenta en el informe técnico emitido el 17/11/2023, la construcción del “Bungalow” no se encuentra finalizada, por lo que no sería posible la tramitación de la declaración de asimilado a fuera de ordenación. En base a esto, se desestima la alegación cuarta.

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 c) de la Ley 7/2021 Y 378.3 a) y c) del Decreto 550//2022, de 29 de noviembre.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.*

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: *Las alegaciones presentadas no desvirtúan los hechos imputados, ni modifican la subsiguiente apreciación de responsabilidad, siendo intrascendente como pone de manifiesto el inculpado en sus alegaciones “por la antigüedad de la construcción y de la fecha de compra de la sociedad que represento es imposible que la entidad Seguridad Ingeniería e Inversiones haya sido la autora de las obras”, pues la jurisprudencia tiene reconocido claramente que el expediente de restitución de la legalidad —ya instando la reposición, ya la legalización— se dirige contra el propietario del terreno o inmueble donde se ha llevado a cabo el acto o uso sin licencia o contraviniendo sus determinaciones.*

Sirva como ejemplo el pronunciamiento del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Sevilla en Sentencia de 30 de junio de 2011 que señala: «Pero en el concreto ámbito en el que aquí nos encontramos (procedimiento de protección de la legalidad) su responsabilidad deriva de su condición de propietarios del inmueble, habida cuenta que la medida de restablecimiento de la realidad física alterada, la orden de demolición de lo edificado, es imputable a quien en cada momento ostente la propiedad de la finca, sin perjuicio de que hayan ejecutado o no las obras ilegales”

Ello es así porque nos encontramos ante una obligación de carácter real; esto es, y como hoy día contempla ya el artículo 340 del reciente 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, recogiendo doctrina consolidada de los Tribunales, las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, por tanto a los propietarios; y tales actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, que en nuestro caso es la entidad Seguridad Ingeniería e Inversiones SL. .

Sexto: *De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en CT Palmar Bl:2 Es:1 Pl:00 Pt:300 Complejo Sol Andalusi. Finca registral n.º 589 (Ref. Cat. 002300100UF56B0956QL), consistente en obras de construcción de la vivienda unifamiliar y almacén.*

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

81/98

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





**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 parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), siéndole de aplicación lo dispuesto al respecto en el Capítulo 3 del Título I de la Ley 7/2021 y los Capítulos 1 y 2 del Título X del P.G.O.U., adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

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 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. 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).

*Las obras de construcción de la vivienda unifamiliar y almacén, no cumplirían con la normativa urbanística que le es de aplicación, **al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico** y por tanto, sería **NO LEGALIZABLE**.*

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 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. (.....)

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">82/08 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





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

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

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.

(.....)

Séptimo: Por lo expuesto, en virtud de las consideraciones fácticas y fundamentos de derecho expuestos, se propone dictar resolución en el procedimiento de referencia, para el restablecimiento de la legalidad urbanística, ordenando a la entidad **SEGURIDAD INGENIERIA E INVERSIONES SL**, con CIF ****3684*****, que proceda, en el plazo de un mes, a la reposición al estado originario de la realidad física alterada, procediendo a la demolición de las obras de construcción de la vivienda unifamiliar, construcciones anexas y almacén, con la advertencia de que el incumplimiento de dicha orden podrá dar lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes.

Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros, o a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento a costa de los interesados.

Octavo: 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: Se propone a la Junta de Gobierno Local que sea dictada resolución del expediente para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el sentido expuesto.

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:

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">83/08 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





**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 asesor jurídico, ordenando a la entidad **SEGURIDAD INGENIERIA E INVERSIONES SL**, que proceda, en el plazo de un mes, a la reposición al estado originario de la realidad física alterada, procediendo a la demolición de las obras de construcción de la vivienda unifamiliar, construcciones anexas y almacén, con la advertencia de que el incumplimiento de dicha orden podrá dar lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros, o a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento a costa de los interesados.

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

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

PUNTO Nº 19.- PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00003/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL USO DE TRASTERO COMO VIVIENDA, SITO EN C/ FUERTEVENTURA, N.º. 14, PLANTA SÓTANO, TRASTERO LT-8, EL PEÑÓN. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00003/2024

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 24 de abril de 2024, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00003/2024

SITUACIÓN: C/ Fuerteventura, N.º 14, Planta sótano, Trastero Lt-08. El Peñón
(Ref. Cat. 2812301UF6621D0008DK)

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

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 08/01/2024, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir escrito de denuncia el pasado 04/09/2023 con n.º de registro 2023-17960, de la existencia de varios trasteros adaptados a vivienda, ubicados en la planta sótano del edificio sito en C/ Fuerteventura, barriada El Peñón de este término municipal.

2º.- El 30/10/2023 se gira visita de inspección a la dirección arriba referenciada junto a la Policía Local, no encontrándose nadie en ese momento. Se observa que el trastero cuenta con un portero electrónico y un buzón

03-mayo-2024

84/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

independiente para la correspondencia, que aparentemente ha sido instalado con posterioridad a los existentes en el portal de acceso.

Posteriormente, tras contactar telefónicamente con el propietario, en fecha 20/11/2023 permite el acceso al inmueble. Durante la visita se ha podido constatar que el trastero se encuentra dividido en dos estancias independientes y un cuarto de baño completo, observándose en la estancia principal dos armarios empotrados así como diversos muebles y enseres apilados tras los que se puede apreciar una cocina. Constan en el informe de la OTM fotografías: FOTOS N.º 1, 2 Y 3. PORTERO Y BUZONES. Tomadas durante la visita de inspección el 30/10/2023. Se observa la existencia de portero electrónico y buzón para el trastero identificado como n.º 2. FOTO N.º 4. PUERTA DE ACCESO. Tomada durante la visita de inspección el 30/10/2023. Puerta de acceso al inmueble, identificada con el n.º 2 (coincidente con el buzón y el portero). Se trata de una puerta de madera, con cerradura de seguridad, mirilla y pomo tirador; siendo estas características más propias de una puerta de acceso a una vivienda que a un trastero. Asimismo, se observa que existe un timbre junto a la misma, no siendo este tipo de instalación propia de un trastero. FOTOS N.º 5 Y 6. ESTANCIA PRINCIPAL. Tomadas durante la visita del 20/11/2023. Existen dos armarios empotrados con puertas abatibles de madera en los que se encuentran diversos enseres almacenados. FOTOS N.º 7 Y 8. ESTANCIA PRINCIPAL. Tomadas durante la visita del 20/11/2023. Se observan diversos muebles apilados como un sofá, una cama, colchones, un armario, mesitas de noche, etc., tras los cuales se observan muebles de cocina y algunos electrodomésticos como vitrocerámica, microondas... FOTOS N.º 9 Y 10. ESTANCIA 2 (IZDA) Y CUARTO DE BAÑO (DCHA). Tomadas durante la visita del 20/11/2023. Se observa un armario y diversos enseres en la estancia dividida y un cuarto de baño completo con lavabo, inodoro y ducha.

3º.- Dados los hechos anteriormente expuestos, la existencia de una cocina y un cuarto de baño completo en el interior del trastero, además de las instalaciones y acabados observados, lo cual podría hacer presuponer un posible uso del mismo como vivienda, se ha procedido a realizar averiguaciones en el Patronato de Recaudación Provincial, a fin de constatar si el inmueble dispone de contador individual y el consumo de agua asociado al mismo en caso afirmativo, a lo largo del presente año, obteniendo los siguientes datos:

UTM	MATRÍCULA	CONSUMOS 2023 (m³)		
		1 TR	2 TR	3TR
28I2301UF6621D0008DK	***917**	12	9	10

4º.- De acuerdo con los datos recopilados por el Instituto Nacional de Estadística, para el estudio realizado sobre el consumo de agua en España, según la publicación de la "Estadística sobre el Suministro y Saneamiento del Agua del año 2020", se obtiene lo siguiente: "El consumo medio de agua de los hogares fue de 133 litros por habitante y día, el mismo que en 2018". En base a esto, el consumo medio de agua mensual por habitante, será de aproximadamente 3.990 litros, lo que supone un equivalente de 3,99 m³ de agua.

Teniendo en cuenta estos datos, si comparamos el consumo de agua del trastero LT-8 a lo largo del presente año con el consumo medio de agua por habitante, obtenemos lo siguiente: durante el primer trimestre del año ha existido en dicho trastero un consumo de agua mensual de 4 m³, durante el segundo trimestre el consumo mensual ha sido 3 m³ y en el tercer trimestre obtenemos un consumo mensual de 3,33 m³.

5º.- Por otro lado, se ha solicitado certificado de empadronamiento del propietario, obteniendo los siguientes datos:

Entidad Colectiva 00	Entidad Singular PENON-ZAPATA-MOLINA 08	Núcleo / Diseminado PENON-MOLINA 01
Distrito 01	Sección 014	Hoja de Inscripción 9745
DATOS DE LA VIVIENDA		
Tipo de Vía CALLE	Nombre de Vía FUERTEVENTURA	
Número 14	Letra	Km
	Bloque	Portal
	Escalera	Piso S01
		Puerta 0002
DATOS DEL HABITANTE		
Apellidos y Nombre JIMENEZ SANCHEZ JESUS	Sexo Hombre	DNI/Ident. 25662737G
Fecha de Nacimiento 25/06/1971	Lugar de Nacimiento MALAGA(MALAGA)	Nacionalidad ESPAÑA
		Fecha Empadronamiento 19/11/2001

03-mayo-2024

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	85/08 PREMIANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

6º.- Por tanto, de resultas de la visita de inspección y de las averiguaciones realizadas, podemos concluir que existen indicios evidentes, como lo son las características del inmueble descritas, el consumo de agua y el certificado de empadronamiento, de que el trastero Lt-8 está siendo utilizado como vivienda.

7º.- De acuerdo con el planeamiento vigente, resulta que la parcela donde se emplaza EL EDIFICIO en el que se ubica el trastero, se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada de residencial, siendo la ordenanza de aplicación N4 EN SU GRADO 2, regulada por el art. 194 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial del Sector UR-PE-01).

Analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas **NO CUMPLEN**, al estar expresamente prohibido el uso de alojamiento en la planta sótano, de acuerdo con el artículo 108 del P.G.O.U. Por tanto, las mismas son **NO LEGALIZABLES**.

8º.- En función de lo expuesto, procede la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.

9º.- El presunto responsable, según titular catastral es:

D. JESÚS JIMÉNEZ SÁNCHEZ con DNI *6273****

10º.- 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 edificio plurifamiliar aislado", establecido en 934'00 €/m² (minorándose en un 50% al tratarse de una adaptación de local a un uso específico) por ser el que mejor se ajusta a la obra ejecutada.

De esta forma la valoración quedaría como sigue:

Superficie trastero Lt. 8: 45,00 m² (excluyendo los elementos comunes)
Valor del m²: 934 €/m²

Valoración trasero Lt. 8: 45,00m² x 934'00€/m² x 50% = 21.015 €

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 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 consistente en la adaptación a vivienda del Trastero en C/ Fuerteventura, N.º 14, Planta sótano, Trastero Lt-08. El Peñón (Ref. Cat. 2812301UF6621D0008DK), incumpliendo el artículo 108 del P.G.O.U. referente a la planta sótano, ya que se prohíbe la utilización del sótano para uso de alojamiento.

03-mayo-2024

86/98

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	--	---

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

Segundo: No existe ningún expediente relacionado con las obras de adaptación ni con el cambio de uso de trastero a vivienda, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

Tercero: Iniciar expediente de restablecimiento de la legalidad contra **D. JESÚS JIMÉNEZ SÁNCHEZ con DNI ***6273****, como titular registral del inmueble donde se han ejecutado las obras, que han provocado el uso indebido de un trastero como vivienda y que legitima la actuación municipal en ejercicio de su potestad en materia de disciplina urbanística, por cuanto se está haciendo un uso de un inmueble en contra de las determinaciones de planeamiento y sin la preceptiva licencia urbanística y quien podría ser declarado responsable en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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.

Resulta obvio que la transformación del uso de un trastero, convirtiéndolo en vivienda, es una transformación sujeta a licencia y que la falta de obtención de la misma determina que dicha modificación de uso sea infracción urbanística sancionable conforme a la indicada Ley.

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.

Cuarto: Advertir a **D. JESÚS JIMÉNEZ SÁNCHEZ con DNI ***6273****, que según consta en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, las mismas **NO CUMPLEN**, al estar expresamente prohibido el uso de alojamiento en la planta sótano, de acuerdo con el artículo 108 del P.G.O.U. Por tanto, las mismas son **NO LEGALIZABLES**.

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.

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.

Quinto: Poner de manifiesto que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.

Sexto: 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 12870, CRU: 29025000752976 Ref. Cat. 2812301UF6621D0008DK), 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

03-mayo-2024

87/98

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
---	---	--

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





**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 para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

Séptimo: Conceder trámite de audiencia al interesado por plazo de 10 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de que pueda examinar el expediente y presentar cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime conveniente 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 expediente para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, por la supuesta infracción grave consistente en la adaptación a vivienda del Trastero en C/ Fuerteventura, N.º 14, Planta sótano, Trastero Lt-08. El Peñón (Ref. Cat. 2812301UF6621D0008DK), contra D. JESÚS JIMÉNEZ SÁNCHEZ, 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 20.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRAFICO, RELATIVA A LA APROBACIÓN DE MEJORAS Y SEÑALIZACIÓN FRENTE A VADO PERMANENTE EN CALLE JOSE MARIA PEMAN 3, EXP-00035/2024. 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, Concejel 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 a propuesta del Sr. Oficial Jefe de la Policía Local de Alhaurín de la Torre, con C.P. 3841, referente a la mejora de señalización frente a la placa de vado permanente en calle José maría Peman 3, conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867

ANTECEDENTES DE HECHOS

Que en el expediente consta el siguiente informe del Agente del Oficial de la Policía Local C.P. 3867, que a continuación se transcribe:

03-mayo-2024

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---



CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

Asunto: Mejora de señalización frente a vado permanente en José María Pemán. 3.

Que realizando funciones propias de control y ordenación del tráfico y, tras haber comprobado la elevada cantidad de llamadas que recibe esta Policía en relación al estacionamiento indebido en la zona delimitada mediante línea longitudinal continua amarilla frente al vado sito en la C/ José María Pemán, 3 de esta localidad, siendo recurrente el aviso de los vecinos que no pueden hacer uso del vado y, por consiguiente, la asignación de efectivos de esta Policía, además del servicio de guardia de grúa municipal, se procedió a inspeccionar la señalítica del lugar, resultando que existe la línea longitudinal continua amarilla para hacer efectiva la prohibición frente al vado permanente, en base a la ordenanza de licencia de vado municipal, así como también hay justo en medio de dicha línea una señal vertical de prohibido parar y estacionar R-307 con panel descriptivo S-860 indicando estacionamiento semestral.

Que por ello, se detecta una contradicción entre señal longitudinal continua amarilla y señal vertical, prevaleciendo la vertical según lo establecido en el artículo 54.1 y 2 del RDL 6/2015, de 30 de octubre, de la Ley de Seguridad Vial, por lo que los vehículos se entienden bien estacionados en los meses que no se indican en el panel descriptivo, a pesar de la línea continua amarilla.

Que en base a las razones expuestas *ut supra*, al objeto de dar una solución a los ciudadanos afectados por dicho problema y optimizar los recursos de esta Policía Local, se considera procedente la ejecución de las siguientes medidas:

- La señal vertical R-307 actual con el panel descriptivo semestral, debe ser desplazada al inicio del tramo donde se encuentra instalada.
- Se debe instalar en su lugar, otra señal vertical R-307 con dos flechas indicando a ambos lados y un panel descriptivo con la leyenda de "7,5 m".
- Procede el refuerzo horizontal mediante señalización de zig-zag amarillo como zona reservada y excluida al estacionamiento.

Todo ello como se indica en el boceto adjunto.

No teniendo nada más que añadir, de lo que pone en su conocimiento para los efectos que procedan.

Alhaurín de la Torre, en la fecha de la firma digital. El Oficial de Policía Local, C.P. 3867



03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">89/98 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506</p> <p>Fecha: 07/05/2024</p> <p>Hora: 13:51</p>
---	--	---





**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 por lo expuesto por el Oficial C.P. 3867, el Oficial Jefe de la Policía Local con C.P. 3841, informa, que sí procede la mejora de señalización frente a la placa de vado permanente en calle José maría Pemán 3, 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, a la mejora de señalización frente a la placa de vado permanente en calle José maría Pemán 3, propuesto por el Oficial Jefe de la Policía Local C.P. 3841, conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de la Policía Local CP 3867.

SEGUNDO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al interesado y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de firma digital, El Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Tráfico. Fdo.: Francisco José Sánchez Guerrero.”

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

PUNTO Nº 21.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRAFICO, RELATIVA A DENEGACIÓN DE COLOCACIÓN DE BOLARDOS EN CALLE GALVEZ GINACHERO, NÚMERO 2, EXP-00036/2024. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Francisco José Sánchez Guerrero, en virtud de Decreto 4571 del 11 de agosto del 2.023, Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Ocupación de la Vía Pública, 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 15 de marzo de 2024 y con número de orden de registro de entrada 5450, presentado por Doña L.L.G. con DNI ···1462·, solicitando la colocación de bolardos en la calzada a la altura de la puerta de su vivienda en la C/ Dr. Gálvez Ginachero, 2.

ANTECEDENTES DE HECHOS

Que en el expediente, consta el siguiente informe del Oficial de Policía Local C.P. 3867, que a continuación se transcribe:

Asunto: Solicitud de colocación de bolardos en calzada C/ Dr. Gálvez Ginachero.

Sr. Oficial Jefe:

El Oficial de Policía Local que suscribe con C.P. 3867, mediante el presente tiene a bien informar de lo siguiente:

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>90/98 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
---	---	---





**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 relación a la solicitud presentada en este Ayuntamiento por L.L.G., con DNI ***6146** con registro número 20245450, de fecha 15/03/2024 (registro 297 de 19/03/24 en esta Policía Local), solicitando la colocación de bolardos en la calzada a la altura de la puerta de su vivienda en la C/ Dr. Gálvez Ginachero, 2 de esta localidad, por producción de daños en su balcón por vehículos voluminosos que estacionan en el lugar, el Oficial que suscribe realizó la inspección ocular de la vía y hace constar que en la actualidad se está llevando a cabo una reordenación del tráfico en toda la zona, así como la peatonalización de la Avd. España, por lo que cualquier medida relativa al tráfico será estudiada más adelante cuando finalicen las obras.

Que, por tanto, en base a las razones expuestas *ut supra*, se estima no procedente la colocación de bolardos en la calzada a la altura del nº2 de la C/ Dr. Gálvez Ginachero.

No teniendo nada más que añadir, de lo que ponen en su conocimiento para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, en la fecha de la firma electrónica del documento.
El Oficial de Policía Local, C.P. 3867

Que por lo expuesto por el Oficial C.P. 3867, el Oficial Jefe de la Policía Local C.P. 3841, informa, que no procede, la colocación de bolardos en la calzada de la calle Doctor Gálvez Ginachero a la altura del número 2, solicitado por Doña L.L.G., con DNI ····1462·, 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: Denegar la colocación de bolardos en la calzada de la calle Doctor Gálvez Ginachero a la altura del número 2, solicitado por Doña L.L.G., con DNI ····1462·, conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867.

SEGUNDO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al interesado y a la Policía Local, para los efectos que procedan. En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma digital, El Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Tráfico, Fdo.: Francisco José Sánchez Guerrero

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

PUNTO Nº 22.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRAFICO, RELATIVA A APROBACIÓN ELIMINACIÓN DE SEÑAL HORIZONTAL LONGITUDINAL AMARILLA CONTINUA, PARA LA CREACIÓN DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN CALLE GUADALHORCE, EXP-00037/2024. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Francisco José Sánchez Guerrero, en virtud de Decreto 4571 del 11 de agosto del 2.023, Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Ocupación de la Vía Pública, Señalítica de la Vía Pública y Mobiliario Urbano y Tráfico, al amparo de lo establecido de la Legislación Vigente,

03-mayo-2024

91/98

PREMIANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

EXPONE

Que a propuesta del Sr. Oficial Jefe de la Policía Local de Alhaurín de la Torre, con C.P. 3841, referente a la eliminación de línea horizontal longitudinal amarilla, para la creación de plazas de estacionamiento en calle Guadalhorce, conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867

ANTECEDENTES DE HECHOS

Que en el expediente consta el siguiente informe del Agente del Oficial de la Policía Local C.P. 3867, que a continuación se transcribe:

Asunto: Creación de plazas de estacionamiento eliminando línea amarilla.

Que realizando funciones propias de control y ordenación del tráfico y, tras haber detectado que se pueden crear al menos dos plazas de estacionamiento en la C/ Guadalhorce de esta localidad, en el tramo que discurre desde la panadería Juan López hasta la entrada de garaje comunitario en la confluencia con C/ Jabalcuza, se propone la eliminación de la línea longitudinal continua amarilla señalizada.

Que así mismo y, como quiera que el lado opuesto se encuentra igualmente delimitado con línea amarilla, se estima procedente la eliminación de la misma, ya que la calle se encuentra regulada por estacionamientos semestrales, por lo que también se podrá estacionar en ese lado cuando corresponda. En este caso (lado izquierdo conforme al sentido de la marcha), se deben mantener los metros de línea suficientes para evitar estacionar frente al vado del garaje comunitario.

Que con dicha eliminación y el estacionamiento de vehículos no se afectaría a la circulación en el tramo.

No teniendo nada más que añadir, de lo que pone en su conocimiento para los efectos que procedan.

Alhaurín de la Torre, en la fecha de la firma digital

El Oficial de Policía Local, C.P. 3867



03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>92/98 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506</p> <p>Fecha: 07/05/2024</p> <p>Hora: 13:51</p>
---	---	---





**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 por lo expuesto por el Oficial C.P. 3867, el Oficial Jefe de la Policía Local con C.P. 3841, informa, que sí procede la eliminación de línea horizontal longitudinal amarilla, para la creación de plazas de estacionamiento en calle Guadalhorce, 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 eliminación de línea horizontal longitudinal amarilla, para la creación de plazas de estacionamiento en calle Guadalhorce, solicitado por el Oficial Jefe de la Policía Local C.P. 3841, conforme en los términos del informe transcrito, por el Oficial de Policía Local CP 3867

SEGUNDO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al interesado y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de firma digital, El Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana y Tráfico Fdo.: Francisco José Sánchez Guerrero.”

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

PUNTO Nº 23.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRAFICO, RELATIVA, ADJUDICACIÓN PLACA DE VADO PERMANENTE NÚMERO 1027, EXPTE. VD-00036/2024. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

03-mayo-2024

93/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Con fecha de 12 de marzo de 2024 bajo el número de orden 5072 se ha registrado de entrada en este Ayuntamiento, el traslado efectuado por el Patronato de Recaudación Provincial, relativo a solicitud 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 (expediente REGAGEs24 18913615) (BOP nº 172, de 6 de Septiembre de 2.000, BOP nº 122, de 24 de Junio de 2.004 y BOP nº 86 de Mayo 2023), 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 Doña M. de los A. de la P. con DNI: ····2277·, licencia de placa de vado permanente nº 1027 sito en avda. De la Hispanidad, **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	4,60 m.
Anchura acera	2 m.
Anchura calzada	8 m.
Nº vehículos que utiliza	2
Rebaje	SI
Medida del rebaje	4,60
Medida interior	300 m²
Se cumple la normativa de concesión de vado permanente	SI
Observaciones	NAVE INDUSTRIAL

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 DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRAFICO, . Fdo: Francisco José Sánchez Guerrero.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

94/98

FIRMANTE - FECHA

CVE:
07E8002237CA00W106B4N1U4H4
URL Comprobación:
[https://sede.alhaurindelatorre.es/
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OJ=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21

DOCUMENTO: 20242242506
Fecha: 07/05/2024
Hora: 13:51





**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 24.- PROPUESTA QUE PRESENTA EL EDIL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA CESIÓN TEMPORAL DE USO Y ESPACIO DEL CENTRO SOCIAL DE VIÑAGRANDE A LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DE VIÑAGRANDE. EXPEDIENTE 2024 CESI-00002. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA

Que presenta ante la Junta de Gobierno Local, Andrés García García Concejal-Delegado de Participación Ciudadana y Dinamización sociocultural en Centros Sociales.

Mediante Decreto de Alcaldía número 2992, de 21/05/2021, se acordó la reapertura de los Centros Sociales Municipales, los cuáles estaban cerrados al uso debido a la crisis provocada por la pandemia del COVID-19.

Consta en el expediente 2024 CESI-00002, solicitud, de fecha 12/03/2024, registrada de entrada con el número 202400005116, de uso y aprovechamiento del Centro Social Municipal, situado en la Calle Ripario, local 4, presentada por parte de la Asociación de Vecinos de Viñagrande, con CIF G92508993. La documentación aportada fue subsanada tras requerimientos del Órgano Instructor de Participación Ciudadana, en fechas 20/03/2024 y 18/04/2024 con los números 202400005946 y 202400008121, respectivamente.

Figura en el expediente el siguiente informe del Letrado Municipal:

“INFORME JURÍDICO

PRIMERO. Antecedentes de hecho

1.- Consta en el mencionado expediente solicitud presentada en fecha de 12 de marzo de 2024, por Dña. Antonia Jesús Morales Díaz, con D.N.I. 74817463G en su calidad de presidenta de la entidad asociativa “Asociación de Vecinos de Viña Grande”, con CIF G-92508993, inscrita el Registro Municipal de Asociaciones o Entidades Asociativas, con número 36 de la Sección A y clasificación de VECINAL (expte. 2018 INSC_00036) ha solicitado el uso y disfrute del Centro Social situado en Calle Ripario N.º 4, Viñagrande, 29130, Alhaurín de la Torre.

2.- Con fecha 25 de marzo de 2024, mediante Providencia de trámite/comunicación se requiere a la solicitante para la presentación y subsanación de los documentos (CVE: 07E800219BE000R0U3D3N2R5S2).

3.- Se hace constar la documentación aportada, en fecha 12/03/2024, registrada de entrada con el número 202400005116, y subsanada en sendas fechas 20/03/2024 y 18/04/2024 con los números 202400005946 y 202400008121, respectivamente.

4.- Con fecha 19 de abril de 2024 se ha emitido informe por el órgano instructor (CVE:07E80021FE5200L3B7B0P0G0R1) indicando los datos del solicitante, que la solicitud está referida al artículo 10 de la Ordenanza Reguladora del Uso de Centros Sociales Municipales y los documentos aportados en el expediente en relación con el artículo 11 de la Ordenanza. Se pone de manifiesto la insuficiencia de medios personales en el Departamento de Asesoría Jurídica y Contratación para poder desempeñar las funciones asignadas, especialmente tras las bajas y salidas del personal a lo largo de los últimos meses. Esta circunstancia puede conllevar retrasos, errores, o tener que informar sin el estudio suficiente aquellos expedientes que son asignados a este Departamento.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4

95/98

PRIMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	--	---





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

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

SEGUNDO. Normativa de aplicación:

- Artículo 25.2 apartados l) y m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
- Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
 - Ley 7/1999 de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ordenanza Reguladora del Uso de Centros Sociales Municipales (publicada en el BOP de Málaga n.º 208 de 30 de octubre de 2000)

TERCERO. Ámbito competencial.

El Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2 apartados l) y m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, ejercerá, en todo caso, competencias en materia de promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre así como promoción de la cultura y equipamientos culturales en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

Establece el artículo 72 del mismo texto legal que “Las Corporaciones locales favorecen el desarrollo de las asociaciones para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos, les facilitan la más amplia información sobre sus actividades y, dentro de sus posibilidades, el uso de los medios públicos...”

El art. 92.2 del Estatuto de Autonomía establece en los apartados l) y m) como competencias propias de los Ayuntamientos la promoción de la cultura, así como planificación y gestión de actividades culturales y la Promoción del deporte y gestión de equipamientos deportivos de uso público.

El artículo 9 de la Ley 5/2010 de Autonomía Local de Andalucía, cuyo artículo regula las competencias municipales, establece en sus apartados 17 y 18 la planificación y gestión de actividades culturales y promoción de la cultura, así como la promoción del deporte y gestión de equipamientos deportivos de uso público.

CUARTO. Régimen jurídico de aplicación.

Los artículos 28 y siguientes de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía establecen el régimen de utilización de los bienes de dominio público. El artículo 30.3 establece que “El uso privativo requerirá el otorgamiento de concesión administrativa”

El artículo 54.2 del Reglamento de bienes de las entidades locales de Andalucía establece que “La utilización de los bienes de dominio público destinados a un servicio público se regirá por las normas reguladoras de los servicios públicos de las Entidades Locales y, subsidiariamente, por la Ley 7/1999, y el presente Reglamento”

El apartado primero del artículo 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (de aplicación general en virtud de lo previsto en la Disposición Final segunda de la Ley) establece que “El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia. No obstante, podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de esta ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes”.

La Ordenanza Municipal reguladora del uso de Centros Sociales Municipales establece las condiciones de uso y utilización de los Centros Sociales Municipales, determinando los Centros que tienen dicha condición. El artículo 9 de la Ordenanza establece que el destino que deban darse a los mencionados Centros Sociales Municipales serán “actividades socioculturales de ocio y tiempo libre, quedando prohibido cualesquiera otros usos que no se ajusten a dicha finalidad”.

Asimismo, debe ponerse de manifiesto que no es posible otorgar la cesión del inmueble de forma permanente, estableciendo el artículo 12 de la Ordenanza que la resolución determinará el periodo de tiempo por el que se podrá realizar el uso y aprovechamiento del Centro Social, sin perjuicio de que se pueda reiterar la petición llegado el vencimiento. De igual modo, la autorización no permite la utilización de las instalaciones para otros fines salvo expresa autorización del Ilmo. Sr. Alcalde.

03-mayo-2024

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4



<p>CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p style="text-align: center;">96/98 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21</p>	<p>DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51</p>
--	---	---





**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. Procedimiento.

El art. 11 de la Ordenanza establece el procedimiento para solicitar el uso y aprovechamiento de los Centros Sociales Municipales fijando los documentos que deben presentarse y fijando que la programación deberá establecer horarios y fechas de realización de las actividades. Los mencionados requisitos son:

1. Identificación de la persona que presenta la instancia y de la comunidad de propietarios y/o asociación que representa.
2. Fotocopia del DNI de la persona que presenta la instancia y del CIF de la Comunidad de propietarios o Asociación.
3. Identificación del Centro Social Municipal cuyo uso y aprovechamiento se solicita.
4. Determinar las actividades que se vayan a desarrollar así como los días y horario en que las mismas tendrá lugar.
5. Aceptar el compromiso de hacerse responsable de los daños que se pudieran producir en el centro social municipal, como consecuencia de su uso inadecuado, así como la obligación de proceder a su reparación.
6. Aceptar el compromiso de que las mejoras que se efectuarán en el centro social municipal como consecuencia de su uso y aprovechamiento quedaran en beneficio del Ayuntamiento después de caducado el uso para el que fue concedido.

7. Memoria de las actividades socioculturales a realizar por la entidad solicitante, así como una programación semestral de las mismas.

Del Informe elaborado por el Órgano instructor, se presume que la documentación aportada por el solicitante ha sido verificada por dicho órgano y se ajusta a los requisitos fijados en la Ordenanza, no siendo dicha comprobación objeto del presente informe.

Cabe destacar que el uso que se autorice no puede ser indefinido sino para actividades puntuales o para el desarrollo de una memoria de actividades socioculturales que, en este caso, consta que es una programación "semestral".

La utilización del Centro Social deberá ser acorde a lo establecido en la Ordenanza reguladora.

Cuando se pretendan realizar actividades puntuales por los vecinos no contemplados en la memoria y en la programación, requerirá del correspondiente permiso al presidente de la comunidad o asociación que tenga concedida el uso, quien informará de la petición al concejal del área. Cualquier otra utilización del centro social para otro fin, deberá ser expresamente autorizada por el Ilmo. Sr. Alcalde, de conformidad con lo recogido en el art. 6 de la Ordenanza.

Finalizado el plazo fijado en la autorización, o antes de que se produzca el mismo, el representante de la Asociación si desea volver a hacer uso de las instalaciones podrá reiterar la solicitud con las nuevas actividades que deseen programar, sin que en ningún caso pueda entenderse automáticamente prorrogado el plazo de uso concedido.

SEXTO. Competencia para la autorización.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ordenanza será la Junta de Gobierno Local quien resuelva en relación a la solicitud, sin perjuicio de las posibles delegaciones de competencias que puedan efectuarse. En conclusión, y a tenor de todo lo expuesto anteriormente, se considera que se cumplen los requisitos para poder ceder por un periodo de tiempo limitado, coincidente con la programación semestral presentada, el uso del Centro Social situado en Calle Ripario N.º 4, Viñagrande, 29130, Alhaurín de la Torre, a la entidad asociativa "Asociación de Vecinos Viñagrande con CIF G92508993", en base a su solicitud y con las limitaciones contenidas en el presente informe.

Es todo cuanto tengo que informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho. En Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada en la firma digital Fdo.: Nadine Gálvez Venema, Técnico de Administración Especial- Abogada, Asesoría Jurídica y Contratación"

De acuerdo con lo anterior, se propone, a la Junta de Gobierno Local, la adopción de los siguientes

03-mayo-2024

97/98

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	DOCUMENTO: 20242242506 Fecha: 07/05/2024 Hora: 13:51
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion		

CSV: 07E8002237CA00W106B4N1U4H4





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

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

ACUERDOS:

PRIMERO.- Autorizar el uso del Centro Social Municipal sito en la calle Ripario, local n.º 4, a la Asociación de Vecinos Viñagrande, con las limitaciones que figuran en el informe jurídico transcrito *ut supra*, por un periodo de seis meses y para realizar las actividades que se indican a continuación:

- *Talleres y actividades de carácter cultural, deportivo o lúdico.*
- *Eventos de carácter sociocultural.*
- *Actividades de cooperación e integración vecinal.*

SEGUNDO.- Notificar los presentes acuerdos a la Asociación de Vecinos Viñagrande.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal-Delegado de Participación Ciudadana y Dinamización sociocultural en Centros Sociales. Fdo. Andrés García García.”

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

PUNTO Nº 25.-ASUNTOS URGENTES. No hubo.

PARTE NO RESOLUTIVA

PUNTO Nº 26.-RUEGOS Y PREGUNTAS. No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las 09:10, de todo lo cual doy fe

Vº Bº
EL ALCALDE
Fdo.: VILLANOVA RUEDA JOAQUIN

LA SECRETARIA GENERAL
Fdo.: GÓMEZ SANZ MARIA AUXILIADORA

03-mayo-2024

98/98

CVE:	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20242242506
07E8002237CA00W1O6B4N1U4H4	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 07/05/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 07/05/2024	Fecha: 07/05/2024
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/05/2024 13:51:21	Hora: 13:51

CSV: 07E8002237CA00W1O6B4N1U4H4

