



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

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 11 DE ABRIL DE 2025**

En Alhaurín de la Torre, siendo las 08:40 del día 11 de abril de 2025, previa convocatoria, se reúnen en el despacho del Sr. Alcalde los señores reseñados al margen, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. Joaquín Villanova Rueda, con asistencia del Secretario General que suscribe D. Alfonso Moreno Olmedo, al objeto de celebrar sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local en Primera Convocatoria.

ASISTENTES:

Presidente/a:

VILLANOVA RUEDA JOAQUÍN

Concejales:

LÓPEZ MESTANZA MANUEL

PEREA SIERRA ABEL

MOLINA HEREDIA MARÍA DEL CARMEN

PACHECO FERNÁNDEZ MIGUEL

MARTÍNEZ GONZÁLEZ MARÍA DEL MAR

JIMÉNEZ TORRES RODRIGO

Secretaria General:

MORENO OLMEDO ALFONSO

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

ORDEN DEL DÍA

PARTE RESOLUTIVA

PUNTO Nº 1.-APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 4 DE ABRIL DE 2025. El Sr. Alcalde preguntó a los/las señores/as asistentes si tenían que formular alguna observación al acta de la sesión indicada, no formulándose ninguna y, sometida la misma a votación, fue aprobada por unanimidad de los presentes.

PUNTO Nº 2.-PROPUESTA DEL ALCALDE SOBRE EL EXPTE. GU-00002/2021, RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CA-02.2: DÑA. ROSA RANDO RÍOS.. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“Ref.: GU-00002/2021

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde-Presidente, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:



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

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 GU-00002/2021, en el que consta informe jurídico realizado por el T.A.G. D. Manuel González Lamothe, fechado el 31 de marzo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME

Expediente GU-00002/2021: Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2, promovido por Dª. Josefa Rando Ríos y Dª. Rosa Rando Ríos.

Asunto: Admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación.

Se emite el presente informe, en relación con el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2, que fue presentado en este Ayuntamiento el 16/05/2018, por D. Francisco Javier Gambero Robles, en representación acreditada de Dª. Josefa Rando Ríos y Dª. Rosa Rando Ríos.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: En el Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento de Alhaurín de la Torre (en adelante, PGOU Adaptado), consta la Unidad de Ejecución UE-CA-02, con una superficie de 19.300 m². Como parte de la misma, la UE-CA-02.2 tiene una superficie de 3.859,85 m², que son propiedad de Dª. Rosa Rando Ríos y Dª. Josefa Rando Ríos.

Segundo: El Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente, mediante acuerdo de 9/04/2007, el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2

Tercero: Para la ejecución de la referida unidad de ejecución, el 13/11/2009 se aprobó por la Junta de Gobierno Local, y a instancias de Dª. Rosa Rando Ríos y Dª. Josefa Rando Ríos, el Convenio de Gestión Urbanística de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2.

Cuarto: El día 16/05/2018 fue presentado para su aprobación el Proyecto de Reparcelación de la UE-CA-02.2.

Mediante Providencia del Alcalde, de 8/06/2018, fue requerida la subsanación de determinadas deficiencias.

El día 29/08/2018 fue presentado nueva redacción del Proyecto de Reparcelación.

Por medio de Providencia del Alcalde, de 22/10/2018, fue requerida nuevamente la subsanación de deficiencias observadas en el Proyecto de Reparcelación, siendo notificada la providencia a las interesadas el día 29/10/2018.

El 21/12/2018, se presenta nueva documentación, complementada por más documentación presentada el 28/01/2019.

La Oficina Técnica Municipal elaboró informe el 28/10/2019, en el que valora el 15% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución, que corresponde al Ayuntamiento, en 87.275,71 €.

Con fecha 21/02/2020 presenta el representante de las interesadas documentación reformada del expediente de reparcelación.

El día 20/03/2020 fue dictada Providencia por el Alcalde, en la que se requiere a las interesadas que se proceda al trámite de información pública por plazo mínimo de 20 días, y se pone en conocimiento de las mismas el informe de la Oficina Técnica Municipal de valoración fechado el 28/10/2019.



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

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

D. Juan Leiva Rando, en representación de las propietarias de la unidad de ejecución, presentó el día 26/06/2020, en relación con el informe de la Oficina Técnica Municipal de 28/10/2019, documento privado de compromiso de pago del aprovechamiento, asumido por D. Juan Leiva Leiva y Dª. Francisca Rando Ríos.

Por correo electrónico remitido por el firmante al arquitecto redactor del Proyecto de Reparcelación, el día 1/07/2020, se recordó que estaba pendiente de que por parte de las promotoras se procediese a la publicación en el BOP y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, para proceder al trámite de información pública previo a la aprobación del mismo, tal como se requirió mediante providencia del Alcalde de fecha 20/03/2020, que adjunto al presente.

Dª. Josefa y Dª. Rosa Rando Ríos presentaron, el día 10/07/2020, escrito de alegaciones contra la valoración realizada por la Oficina Técnica Municipal del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento.

Con fecha 18/09/2020, por el Sr. Alcalde, fue emitida nueva Providencia de subsanación, por la que se requirió a las interesadas:

1º.- La aceptación de la valoración del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento por importe de 87.275,71 €, o, de no aceptarse ésta, la modificación del Proyecto de Reparcelación haciendo constar los terrenos que se ceden al Ayuntamiento por el 15% de aprovechamiento que le corresponde en la unidad de ejecución.

2º.- Una vez aceptada la valoración del 15% de aprovechamiento o modificado el Proyecto de Reparcelación, habrían de proceder a la información pública por plazo mínimo de veinte días, de acuerdo con lo establecido en el artículo 101.1.c.1º de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3º.- Para la subsanación de las deficiencias señaladas, se le concedió el plazo de un mes, con la advertencia de que, transcurrido dicho plazo sin haber sido subsanadas las mismas, se continuará con la tramitación del mismo hasta su resolución, teniendo en cuenta los documentos y las actuaciones que obren en el expediente.

El día 7/11/2020, D. Juan Leiva Rando, en representación de las propietarias, presentó oferta para la compensación del 15% de aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento, a cambio de un solar y el 50% de otro solar, pendientes de segregar como parcelas independientes, en el Sector UR-TQ-01.

El Sr. Alcalde dictó nueva Providencia de subsanación, el día 1/02/2021, en la que se hacía constar que, para la aceptación de la compensación que ofrecían por el 15% de aprovechamiento, habría que modificar el Convenio de Gestión que fue aprobado el día 13/11/2009. La referida Providencia fue notificada al representante de las propietarias, por la sede electrónica, el día 2/02/2021.

Con fecha 22/06/2021, D. Juan Leiva Rando presentó nuevamente del documento privado firmado entre Promociones y Construcciones Alboreal, S.L. y Dª. Rosa y Dª. Josefa Rando Ríos, en el cual la primera asume el pago o compensación del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento.

Quinto: *El día 30/09/2021, D. Juan Leiva Rando, en representación de Dª. Rosa Rando Ríos, presentó modificación del convenio urbanístico de gestión de la UE-CA-02.2.*

Mediante Providencia firmada por el Sr. Alcalde el día 15/10/2021, se dio traslado a las interesadas de informe firmado por el suscribiente el 13/10/2021, en el que se hace constar que:

“En relación con el modificado del Convenio de Gestión para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-CA-02, que ha sido presentado en el Ayuntamiento para su aprobación el día 30/09/2021, se informa que:



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

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

- En el mismo se hace constar que los solares urbanos 34 y 35, a ceder al Ayuntamiento, forman parte de la finca registral 8.747/A, por lo que no constituyen fincas registrales independientes; y se pretende la cesión al Ayuntamiento del solar urbano 35 y del 50% del solar urbano 34.

- Al Ayuntamiento habrá que ceder la plena titularidad de fincas registrales independientes, no una participación indivisa. Por ello, para continuar con la tramitación del modificado del Convenio de Gestión, previamente habrá que segregarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad como fincas independientes las parcelas que, en virtud del modificado del Convenio de Gestión que se está tramitando, se han de ceder al Ayuntamiento (en pleno dominio y en su totalidad) en concepto del 15% de aprovechamiento que le corresponde en la unidad de ejecución UE-CA-02.2. ”

La referida Providencia fue notificada a D. Juan Leiva Rando el día 15/10/2021.

El día 29/09/2023, D. Juan Leiva Rando, en representación de D^a. Rosa Rando Ríos, y en relación con la materialización del pago del 15% de aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, presentó borrador y solicitud de modificación del Convenio de Gestión de la UE-CA-02.2, para poder realizar el pago mediante la cesión de las parcelas 35 y 34-B del Sector UR-TQ-01, fincas registrales 19.217 y 19.215.

D. Juan Leiva Rando presentó con fecha 20/09/2024, borrador del modificado del Convenio de Gestión, nota simple actualizada de la finca 19.207, y documentación catastral.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el día 15/11/2024, fue admitido a trámite el modificado del Convenio de Gestión de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2.

Dicho acuerdo se notificó a D. Juan Leiva Rando el día 15/11/2024; y fue expuesto al público mediante tablón de anuncios digital del Ayuntamiento, desde el día 28/11/2024 hasta el día 2/01/2025, y anuncio publicado en el BOP de Málaga de fecha 5/12/2024. Frente al acuerdo de admisión a trámite no fueron presentadas alegaciones, según se hace constar en certificado expedido por la Secretaría municipal, con fecha 24/01/2025.

El modificado del Convenio de Gestión fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31/01/2025, que fue notificado al representante de las interesadas el día 31/01/2025.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el BOP de 20/02/2025.

El modificado del Convenio de Gestión fue firmado por las partes el día 3/03/2025.

Sexto: *El día 14/03/2025, por D. Antonio Rueda Sánchez, en representación de D^a. Rosa Rando Ríos, se presentó para su aprobación el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-CA-02, adaptado el modificado del Convenio de Gestión aprobado.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- *Los artículos 140 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, regulan la reparcelación.*

Los artículos 148 a 154 del citado Decreto, regulan el contenido del proyecto de reparcelación. En virtud del artículo 148, el proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria.*
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.*
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.*



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

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

- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos.
- g) Documentación complementaria.

La referida documentación obra en el Proyecto de Reparcelación que se ha presentado para su aprobación.

II.- El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en los artículos 155 a 160 del Decreto 550/2022, y habrá de constar de los siguientes trámites:

- Iniciación del expediente de reparcelación.
- Formulación del proyecto de reparcelación.
- Trámites de información pública, mediante anuncio publicado en el B.O.P. y en el portal web de la Administración actuante, y audiencia a los titulares de bienes y derechos afectados, ambos por el plazo mínimo de 20 días.
- Aprobación del proyecto de reparcelación.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad.

III.- Según establece el apartado 1 del artículo 155 del Decreto 550/2022, el expediente de reparcelación se entiende iniciado con la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada o con el acuerdo de aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

En nuestro caso, el instrumento de ordenación que establece la ordenación detallada en la unidad de ejecución que nos ocupa, es el Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento de Alhaurín de la Torre.

IV.- En cuanto a la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, el artículo 102 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en sus apartados 1 y 2, preceptúa:

“1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

b) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación, salvo en los casos previstos en el apartado 7 del artículo 103.

c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.

2. El sistema de compensación quedará establecido:

a) Con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.

b) Con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o, en los casos previstos en el artículo 103.7.b), con la aprobación de las bases de actuación.

c) Con la suscripción de convenio urbanístico con el agente urbanizador tras su selección en pública concurrencia.

...”



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

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

El 13/11/2009 se aprobó por la Junta de Gobierno Local el Convenio de Gestión Urbanística de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2, que fue modificado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31/01/2025. El Convenio modificado se firmó el día 3/03/2025, entre el Alcalde, en representación del Ayuntamiento, por una parte, y D^a. Josefa y D^a. Rosa Rando Ríos, como propietarias de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2, por la otra parte.

V.- *Procede la incoación del procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2, y practicar los trámites de información pública y audiencia.*

En cuanto al trámite de información pública, que habrá de ser por el plazo de veinte días, procede la publicación del acuerdo en el B.O.P., y en el portal web del Ayuntamiento, debiendo contener el anuncio la siguiente información:

- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.*
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.*
- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.*
- d) Identidad del promotor.*
- e) Duración del periodo de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.*
- f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.*
- g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.*

Respecto al trámite de audiencia a los propietarios, se practicará a los que constan en el fundamento de derecho IV.

VI.- *Es competente para la admisión a trámite del proyecto de reparcelación el Alcalde – Presidente, 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.*

Propuesta: *Por lo expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local:*

1º.- La admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2.

2º.- La publicación del acuerdo en el B.O.P. y en el portal web del Ayuntamiento, para proceder al trámite de información pública por el plazo de 20 días.

La notificación del acuerdo a los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector, a efectos de practicar el trámite de audiencia por el plazo de 20 días.

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 nº 3612 de 19 de junio de 2023, la aprobación del siguiente acuerdo:

1º.- La admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-CA-02.2.

2º.- La publicación del acuerdo en el B.O.P. y en el portal web del Ayuntamiento, para proceder al trámite de información pública por el plazo de 20 días.

La notificación del acuerdo a los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector, a efectos de practicar el trámite de audiencia por el plazo de 20 días.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Alcalde-Presidente, Fdo. Joaquín Villanova Rueda.”



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

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

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

PUNTO Nº 3.-PROPUESTA DEL ALCALDE SOBRE EL EXPTE. GU-00003/2025, RELATIVA A LA CREACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE ENTIDADES COLABORADORAS DEL AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN DE LA TORRE. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“Ref.: GU-00003/2025

PUESTA EN CONOCIMIENTO

El Alcalde-Presidente, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia GU-00003/2025, en el que consta informe técnico realizado por la Oficina Técnica Municipal, fechado el 28 de marzo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

Expediente: GU-00003/25

Asunto: Informe jurídico aprobación del Registro Municipal de Entidades Urbanísticas del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

Se emite el presente informe jurídico para la aprobación del Registro Municipal de Entidades Urbanísticas como mandata la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO: Hasta la aprobación de la LISTA, correspondía a la consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de urbanismo, la aprobación, creación y gestión del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

SEGUNDO: La LISTA establece en una de sus disposiciones adicionales la obligatoriedad de que los Ayuntamientos creen un Registro de Entidades Colaboradoras. De igual forma, el Reglamento General de la Ley 7/2021 determina que la creación de dicho registro deberá realizarse en tiempo no superior a 6 meses desde la entrada en vigor del propio reglamento. Dicho reglamento entró en vigor el 22 de diciembre de 2022.

TERCERO: Con fecha 19/01/2023, se recibe diligencia por parte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en la que se traslada la información de las entidades urbanísticas colaboradoras que tienen en su registro y que son del municipio de Alhaurín de la Torre, para su inscripción en el registro municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:



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

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

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

PRIMERO- Regula el artículo 9 de la LISTA, que las Administraciones Públicas tienen el deber que promover la colaboración privada en las cuestiones de ordenación territorial y urbanística, promoviendo por ejemplo, la constitución de entidades colaboradoras que tengan como objeto la ejecución urbanística.

El Reglamento General de la LISTA, recoge en su artículo 131.2 que son entidades colaboradoras:

a) Las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de los instrumentos de ordenación tales como:

1º. Junta de compensación, regulada en el artículo 220.

2º. Entidad urbanística de cooperación, regulada en el artículo 230.

3º. Entidad de urbanización, regulada en el artículo 242.

b) Las entidades urbanísticas de conservación:

1º. Entidad urbanística de conservación de la urbanización, regulada en artículo 201.

2º. Entidad urbanística de conservación de la edificación, regulada en el artículo 317.

c) Las entidades de adecuación ambiental y territorial, que tendrán por objeto la ejecución y conservación de las medidas de adecuación ambiental y territorial establecidas en los Planes Especiales regulados en el Capítulo II del Título VIII.

d) Las entidades de colaboración para la ejecución y conservación de las actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

e) Las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales del suelo urbano, previstas en la disposición adicional primera de la Ley.

f) Cualquier otra que cumpla los fines de las Entidades Colaboradoras.

SEGUNDO- Conforme al artículo 131.3, dichas entidades tienen carácter administrativo, dependerán del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre y están sujetas a su tutela, y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos. Los acuerdos de estas entidades podrán ser recurridos ante este Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

TERCERO. La disposición adicional octava de la LISTA, establece que los ayuntamientos deben crear un Registro Municipal de Entidades Colaboradoras. De la misma forma, la disposición transitoria décima del Reglamento General de la Lista dice que:

A los efectos de lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley y en el artículo 132 del Reglamento, la creación de los registros municipales de entidades colaboradoras deberá producirse en un plazo no superior a seis meses desde la entrada en vigor del Reglamento.

En los tres primeros meses del referido plazo, los registros de entidades urbanísticas colaboradoras que gestionan y custodian las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, remitirán a cada Ayuntamiento una copia autenticada de las hojas registrales de las entidades inscritas en su municipio y una copia digital de la documentación que obre sobre cada una de ellas.

CUARTO- En dicho registro, que será único, deberán inscribirse las siguientes Entidades Colaborativas:

a) Las ya inscritas en el Registro Autonómico y que fueron comunicadas a este Ayuntamiento en fecha de 19/01/2023.



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

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

B) Las de nueva creación.

Cada entidad tendrá signado un expediente, en el que se hará constar:

a) Los acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración actuante, quedando depositados en el registro los acuerdos, un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actualización, así como copia autorizada de la escritura de constitución.

b) Las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada esta por la Administración actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

QUINTO.- *El registro tendrá el carácter de público y el acceso al mismo se producirá conforme al artículo 13 y ss de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Garantía de los Derechos Digitales.*

La inscripción en el Registro tendrá efectos exclusivos de publicidad, depósito y registro y la gestión del mismo corresponderá al área municipal con competencia en urbanismo.

SEXTO.- *Es competente para la aprobación o denegación de dicho Registro el Alcalde- Presidente, en virtud del artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía nº 3612, de 19 de junio de 2023, modificado por Decreto nº 4.069, de 17 de julio de 2023.*

Propuesta: *Por lo expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local:*

1º.- La creación del Registro Municipal de Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de Alhaurín de la torre.

2º.- Notificar el acuerdo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para su conocimiento y efectos oportunos.

3º.- Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento.

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 nº 3612 de 19 de junio de 2023, la aprobación del siguiente acuerdo:

1º.- La creación del Registro Municipal de Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de Alhaurín de la torre.

2º.- Notificar el acuerdo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para su conocimiento y efectos oportunos.

3º.- Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Alcalde-Presidente, Fdo. Joaquín Villanova Rueda."



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

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

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

PUNTO Nº 4.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.N-00091/2025, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA SEGÚN PROYECTO Y ADENDA DE SEGREGACIÓN EN TRES PARCELAS, SITA EN [REDACTED] DÑA. MARÍA INÉS ROLDÁN SANTOS. 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-00091/2025**, 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 5 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].
- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 11 de marzo de 2025, con CVE: 07E900269FBF0002B5E3Z4O4E7 , según el cual la finca en la que se ha proyectado la parcelación esta inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Málaga con número de finca registral 3187.
- 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 por DÑA. MARÍA INÉS ROLDÁN SANTOS, para realizar la segregación de la parcela sita en Calle AU 1 Mestanza, n.º 8. Finca registral n.º 3.187 del Registro de la propiedad n.º 11 de Málaga (Ref. Cat. [REDACTED]) de este término municipal, de manera que resultan tres parcelas independientes denominadas “Parcela 1-segregada”, “Parcela 2-segregada” y “Parcela 3-resto de finca matriz”, con una superficie de 162,12 m², 168,17 m² y 174,75 m² respectivamente, todo ello según el proyecto de segregación y adenda al proyecto, realizados por los Arquitectos D. Rafael Bernal García, D. Fco José Mariscal Batanero y Dña. Bella Valiente Real, fechado en enero de 2025.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 303.3 del Reglamento General 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 las parcelas inicial y resultantes son las siguientes:

[REDACTED]

2º.- Las parcelas resultantes de la segregación descritas en el párrafo anterior, estarían clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificadas de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N8, regulada por el artículo 198 del P.G.O.U., adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal

Asimismo, de acuerdo con el artículo 138 del Reglamento anteriormente citado, las parcelas resultantes de la segregación tendrán la condición de indivisibles.



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

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

3º.- De igual modo y tras la entrada en vigor de la L.I.S.T.A., a la segregación solicitada le es de aplicación el artículo 91 de la citada ley, referente a las parcelaciones urbanísticas, donde se recoge lo siguiente en su apartado 4:

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

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.”

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

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

PUNTO Nº 5.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.N-00244/2024, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE ADAPTACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A DOS VIVIENDAS, SITAS EN CALLE [REDACTED]

DÑA. MARÍA DEL CARMEN TOMAS MARTÍNEZ. 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-00244/2024**, 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 21 de febrero de 2025, con CVE: [REDACTED].

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 11 de marzo de 2025, con CVE: 07E900269FB200Q8E7K5Z1G9H3.

- 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 solicitud de licencia presentada correspondiente a DÑA. MARÍA DEL CARMEN TOMÁS MARTÍNEZ con DNI ***6057** para LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE ADAPTACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A 2 VIVIENDAS, SITAS EN [REDACTED] (REF. CAT. [REDACTED]), de este término municipal,



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

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

según Proyecto de legalización visado por el C.O.A.MA. el 24/04/2024, redactada por los Arquitectos D. Rafael Bernal García, D. Fco José Mariscal Batanero y Dña. Bella Valiente Real, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras ejecutadas de 28.873,65 €.

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

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 ocupada por la edificación son las siguientes:



2º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 307 del citado Reglamento, 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.

3º.- 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.

4º.- De igual modo y tras la entrada en vigor de la “Ordenanza municipal de edificación para la previsión de aparcamientos en las edificaciones”, a la Licencia solicitada le es de aplicación el artículo 5º, referente a la justificación de las plazas de aparcamiento en el supuesto de cambio de uso a vivienda.

Por tanto, la Licencia que nos ocupa se expide bajo la condición de la presentación en el municipio, tras su otorgamiento o expedición, de la escritura pública donde se contenga la vinculación de las plazas de aparcamiento a cada una de las viviendas, anotada en el Registro de la Propiedad como nota marginal en las fincas registrales afectadas, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, del Reglamento Hipotecario y Urbanístico.

El incumplimiento de esta condición llevaría aparejada la invalidez de la licencia de cambio de uso concedida.

5º.- 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 6.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00004/2025, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA SEGÚN PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, SITA EN CALLE [REDACTED]: D. JUAN ANTONIO MARTÍN ARANDA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN



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

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.: M-00004/2025, en el que consta informe técnico favorable realizado por la Arquitecta Municipal Dª. Amada María Vaquero González y el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marin, fechado el 11 de marzo de 2025, con CVE:

[REDACTED]

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 17 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].

- 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 D. JUAN ANTONIO MARTÍN ARANDA con DNI ***7617** para construcción de UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, [REDACTED] (REF. CAT. [REDACTED]) de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución visado por el C.O.A.MA en fecha 03/03/2025, redactado por el Arquitecto D. FRANCISCO JAVIER RUIZ PALOMO, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 235.000 €, figurando como dirección facultativa conforme a los certificados de intervención presentados D. FRANCISCO JAVIER RUIZ PALOMO, Arquitecto y D. JUAN ANTONIO BENÍTEZ GÓMEZ, Arquitecto Técnico.

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-4 en su grado 1, 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 P.P.O. del sector UR-ES-02 “Huerta Nueva”, I=1,80 m²t/m²s).

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 (SERVICIO 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.

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:

[REDACTED]

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

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 307 del citado Reglamento, 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.



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

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

3º.- 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 1 unidad (Vivienda), que se habrá de hacer efectiva por el solicitante en cualquiera 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.

4º.- 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.

5º.- 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 7.-PROPUESTA DEL ALCALDE SOBRE EL EXPTE. M-00031/2025, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA SEGÚN PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, SITA EN [REDACTED] -C: D. FRANCISCO SORIA RODRÍGUEZ. Antes de comenzar el debate y votación del presente punto el Sr. Concejal Rodrigo Jiménez Torres, indicó que se abstendría en aplicación de lo establecido en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del régimen jurídico del sector público. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“Ref.: M-00031/2025

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde-Presidente, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia M-00031/2025, en el que consta informe técnico realizado por los Arquitectos Municipales Dª. Amada María Vaquero González y D. Jorge Castro Marín, fechado el 2 de abril de 2025, con CVE: [REDACTED], que se puede comprobar en el siguiente enlace URL: <https://sede.alhaurindelatorre.es/Default.aspx?key=ywhv8ARPM/nr0PlcW+YkqNJzrzCVpdg9jay5sAv28JfsKuj6iubo8HDjicUGi+bYWlc/lmZqXsdoYTTbTKc0dQ>.

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, fechado el 3 de abril de 2025, con CVE: [REDACTED], que se puede comprobar en el siguiente enlace URL: <https://sede.alhaurindelatorre.es/Default.aspx?key=ywhv8ARPM/nr0PlcW+YkqNJzrzCVpdg9jay5sAv28JfsKuj6iubo8HDjicUGi+bYWlc/lmZqXsdoYTTbTKc0dQ>.

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.



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

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 presentada por D. FRANCISCO SORIA RODRÍGUEZ con DNI ***0818** para construcción de UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, SITA EN CALLE [REDACTED] TARALPE (REF. CAT. [REDACTED]), de este término municipal, según Proyecto Básico firmado digitalmente el 04/03/2025 (ficha urbanística firmada el 31/03/2025), redactado por el Arquitecto D. Quintin Lucas Rodríguez Cisneros, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 74.371,52 €.

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 de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de vivienda unifamiliar pareada UAS-2, 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 de planeamiento UR-TA-01 “FINCA TARALPE”, I_e= 0’68 m²/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 la edificación son las siguientes:



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, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de 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 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.



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

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

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 (SERVICIO 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 1 unidad (vivienda), 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.”

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Alcalde-Presidente, Fdo. Joaquín Villanova Rueda.”

Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por mayoría de los miembros de la Junta de Gobierno Local y la abstención de D. Rodrigo Jiménez Torres, 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 SOBRE EL EXPTE.M-00041/2025, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA SEGÚN PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y ADECUACIONES EXTERIORES, SITO EN CALLE [REDACTED]: DÑA. NATALIA FERNÁNDEZ. FERNÁNDEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00041/2025, en el que consta informe técnico favorable realizado por la Arquitecta Municipal Dª. Amada María Vaquero González y el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 21 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].
- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 27 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].
- 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



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

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

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 DÑA. NATALIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ con DNI ***3367** para la CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y ADECUACIONES EXTERIORES, SITA EN CALLE [REDACTED] (REF. CAT. [REDACTED]) de este término municipal, según Proyecto Básico y de Ejecución visado por el C.O.A.A.T. con fecha 07/01/2025, redactado por el Arquitecto Técnico e Ingenieros de la Edificación D. JUAN LEIVA RANDO y D. SALVADOR GÓMEZ RANDO, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 15.110,80 €, figurando como directores de ejecución de las obras, D. JUAN LEIVA RANDO y D. SALVADOR GÓMEZ RANDO, Arquitecto Técnico e Ingenieros de la Edificación.

La parcela donde se pretenden realizar las actuaciones se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/20201, 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, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

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 (SERVICIO 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 construcción.

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 la construcción son las siguientes:



De la misma manera, se informa que 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 General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 307 del citado Reglamento, 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.

3º.- 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 1 unidad (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.



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

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

4º.- 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.

5º.-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 aperece 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.

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

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

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

PUNTO Nº 9.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00101/2024, RELATIVA LA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA SEGÚN PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, SITA EN [REDACTED] [REDACTED]: D. PABLO ÁNGEL DÍAZ ÁLAMO Y DÑA. BEATRIZ MUÑOZ



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

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

DÍAZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00101/2024, 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 13 de marzo de 2024, con CVE:

[REDACTED]

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 17 de marzo de 2025, con CVE:

[REDACTED]

- 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 D. PABLO ÁNGEL DÍAZ ÁLAMO con DNI ***2743** y D^{ña}. BEATRIZ MUÑOZ DÍAZ con DNI ***6454** para construcción de UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, SITA EN CALLE [REDACTED] CON REF. CAT. [REDACTED], de este término municipal, según Proyecto Básico firmado digitalmente el 12/03/2025 (aportado el 12/03/2025 con n.º de registro 4.864), redactado por el Arquitecto D. JAIME E. MORILLAS GONZÁLEZ, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 139.890,40 €.

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 7/20201 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-5 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 P.P.O. del sector UR-TB-01 “Tabico Bajo”, $I_e = 0,63m^2t/m^2s$)

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:

[REDACTED]

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 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.



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

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

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 (SERVICIO 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 1 unidad (vivienda), 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,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.M-00141/2024, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA SEGÚN PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, SITA EN AVDA [REDACTED], TORREALQUERÍA: D. MARCOS ANTONIO GÓMEZ PADILLA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:



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

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

“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-00141/2024, 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 5 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 11 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].

- 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 D. MARCOS ANTONIO GÓMEZ PADILLA con DNI ***9035** para construcción de UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, SITA EN AVDA. [REDACTED] TORREALQUERÍA (REF. CAT. [REDACTED]), de este término municipal, según Proyecto Básico fechado en septiembre de 2024, redactado por los Arquitectos D. RAFAEL BERNAL GARCÍA, D. FCO JOSÉ MARISCAL BATANERO Y D^{ÑA}. BELLA VALIENTE REAL, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 170.000 €.

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 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-8, regulada por el artículo 198 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, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las construcciones son las siguientes:

[REDACTED]

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, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de 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.



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

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

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 las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento (pluviales y fecales) y electricidad se realizarán según las indicaciones de las diferentes compañías suministradoras (SERVICIO 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 1 unidad (vivienda), 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. 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.M-00169/2023, RELATIVA A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA REFORMA DE LICENCIA DE OBRA SEGÚN PROYECTO REFORMADO DE BÁSICO Y EJECUCIÓN, SITA EN CALLE [REDACTED], URB.PINOS DE ALHAURÍN:



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

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

D. EMILIO JOSÉ MARTÍN TORRECILLAS. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00169/2023, en el que consta informe técnico favorable realizado por la Arquitecta Municipal D^a. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 13 de enero de 2025, con CVE: [REDACTED].

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 11 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].

- 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 D. EMILIO JOSÉ MARTÍN TORRECILLAS (DNI.: ****9002*) para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA sitas en la [REDACTED] URB. PINOS DE ALHAURÍN, de este término municipal, emplazada sobre la parcela con REFERENCIA CATASTRAL [REDACTED], según proyecto reformado de Básico y de Ejecución redactado por el arquitecto D. Rafael Onieva Díaz, visado por el COA de Málaga con fecha de 19/07/2024 y según el plano modificado n.º 8 presentado a fecha de 19/12/2024.

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 N6 en su grado 4, regulado por el artículo 196 del Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial de Pinos de Alhaurín, con una edificabilidad permitida de 0,133m²/m²s y una ocupación del 10%).

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:

[REDACTED]

[REDACTED]



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

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

2º.- 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.

3º.- 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.

4º.- 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 aperece 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.

5º.- 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.



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

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

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

PUNTO Nº 12.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00265/2025, RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN PARA EMPLAZAMIENTO DE PISCINA A MENOS DE 2'00 METROS CON RESPECTO AL LINDERO PÚBLICO, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 97 DEL PGOU, SITO EN C [REDACTED] D. POLO LOSADA ROI. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:
Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: A-00265/2025, en el que consta informe técnico realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 24 de marzo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“Peticiones y Sugerencias.
RFCIA. A-265/2025**

**PETICIÓN: AUTORIZACIÓN PARA EMPLAZAMIENTO DE PISCINA A MENOS DE 2'00 METROS CON RESPECTO AL LINDERO PÚBLICO
SITUACIÓN: CALLE [REDACTED], REF. CAT. [REDACTED], URB. RETAMAR II
PETICIONARIO: ROI POLO LOSADA
(Relacionado con expte. M-174/2024)**

ASUNTO.-

Se solicita, con fecha a 17/03/2025 y número de registro 5122, autorización por parte de la Junta de Gobierno Local para emplazar una piscina de uso particular situada en la parcela sita en Calle [REDACTED] (REF. CAT. [REDACTED]), Urbanización Retamar II, a una distancia inferior a 2'00 metros con respecto al lindero público, dadas las reducidas dimensiones del jardín existente.

En la parcela se tiene solicitado licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar pareada (tramitándose en expte. de ref. M-174/2024).

Se aporta junto a la solicitud un plano explicativo del emplazamiento en parcela de la piscina.

INFORME.-

Examinada la solicitud esta Oficina Técnica informa:

La parcela objeto de la solicitud se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada 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 la urbanización Retamar II).

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.



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

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

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

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

No obstante, se permitirá emplazar la piscina una distancia inferior, siempre y cuando así se justifique en proyecto por necesidades de espacio al disponer la edificación en función de la superficie de parcela y previa autorización de la Junta de Gobierno Local.

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

No obstante se permitirá emplazar la piscina a una distancia inferior, siempre y cuando se aporte la conformidad para ello por parte los propietarios colindantes afectados, en documento firmado ante notario o el secretario/a municipal"

Cómo se observa en el plano de emplazamiento aportado, **el espacio disponible en parcela para el emplazamiento de la piscina es muy reducido, por lo que quedaría justificado su emplazamiento a una distancia inferior a 2'00 metros con respecto al lindero público tal y como se establece en el artículo 97 anteriormente expuesto**, siempre y cuando así lo estimase conveniente la Junta de Gobierno Local.

CONCLUSIÓN.-

A la vista del informe emitido, se propone el estudio de la propuesta presentada, y su aprobación si procede conforme a lo establecido en el artículo 97 del P.G.O.U. referente a la separación a linderos aprobada por Pleno Municipal en sesión celebrada el 15/05/2020.

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la aprobación conforme a lo establecido en el artículo 97 del P.G.O.U, referente a la separación a linderos, aprobada en el Pleno Municipal en sesión celebrada el 15/05/2020, de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado.

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

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

PUNTO Nº 13.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00157/2025, RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN PARA EMPLAZAMIENTO DE PISCINA A MENOS DE 2,00 METROS CON RESPECTO A SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO, CONFORME A LOS ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 97 DEL PGOU, SITO EN C [REDACTED] D. ANTONIO DOMÍNGUEZ CASTILLO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: A-00157/2025, en el que consta informe técnico realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 26 de marzo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

***“Petición y Sugerencias.
RFCIA. A-157/2025***



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

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

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

SITUACIÓN: CALLE [REDACTED], URB. SANTA CLARA (REF. CAT. [REDACTED])

PETICIONARIO: ANTONIO DOMÍNGUEZ CASTILLO

ASUNTO.-

Se solicita, con fecha a 14/02/2025 y número de registro 2920, autorización por parte de la Junta de Gobierno Local para emplazar una piscina de uso particular situada en la parcela sita en CALLE [REDACTED], URB. SANTA CLARA (REF. CAT. [REDACTED]), a una distancia inferior a 2'00 metros con respecto al lindero público, dadas las reducidas dimensiones del jardín existente.

En la parcela se tiene solicitado licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar pareada.

Se aporta junto a la solicitud un plano explicativo del emplazamiento en parcela de la piscina.

INFORME.-

Examinada la solicitud esta Oficina Técnica informa:

La parcela objeto de la solicitud se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada 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 sector UR-TB-01 "Tabico I").

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 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.-



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

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

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 14.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.F-00014/2024, RELATIVA AL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, UNA PISCINA, UNA BARBACOA, DOS ALMACENES Y DOS PARCELAS, SITAS EN C/ [REDACTED], URB. PINOS DE ALHAURÍN: DÑA. YOLANDA CORDÓN BELLIDO. 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-00014/2024**, en el que consta informe técnico favorable realizado por la Arquitecta Municipal Dª. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 12 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 20 de marzo de 2025, con CVE: [REDACTED].

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con la propuesta del informe jurídico, que a continuación se transcribe entrecomillado, y actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación referida, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

La parcela donde se emplazan dichas edificaciones tiene una superficie total de 1989 m², según Registro de la Propiedad y 2072 m², según catastro. Se encuentra físicamente dividida en:

- Subparcela 1: Cuenta con una vivienda unifamiliar aislada, desarrollada en plantas baja y alta, de superficie construida 200,42 m² en planta baja y 200,22 m² en planta alta, una piscina descubierta de 66,49 m² de superficie de lámina, una barbacoa de 11,75 m² y un almacén de 37,44 m². La superficie total es de 449,84m² y la ocupación es de 254,26 m². La superficie es de 946,69 m² y la finca linda al Norte; con subparcela 2 que a continuación se describe y con parcela con referencia catastral 7671102UF5577S0001EU, al Sur; con Calle Manuel Aleixandre y con parcela con referencia catastral 7671104UF5577S0001SU, al Este; con Parcela identificada con referencia catastral [REDACTED] y al Oeste; con Parcela identificada con referencia catastral [REDACTED].

- Subparcela 2: Cuenta con una vivienda aislada, desarrollada en planta baja y alta, con superficie construida de 77,64 m² en planta baja y 56,36 m² en planta alta, con un total de 134,00 m² construidos y un almacén de 10,51 m². La parcela



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

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

2 cuenta con una superficie construida de 144,51 m² y una ocupación de 88,15 m². La superficie de la subparcela es de 1.122,36 m², y linda al Norte; con Calle Arenas y con finca con referencia catastral [REDACTED], al Sur; con subparcela 1 descrita anteriormente y con finca con referencia catastral 7671104UF5577S0001SU, al Este; con Parcela identificada con referencia catastral [REDACTED] y al Oeste; con con Parcelas identificadas con referencia catastral [REDACTED] y [REDACTED].

2º.- La edificación objeto del expediente tiene una antigüedad superior a 6 años, por lo que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

3º.- Que la edificación objeto del expediente es apta para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad y salubridad exigidas para dicho uso.

4º.- Que las parcelas donde se ubican las edificaciones se encuentran clasificadas como Suelo Urbano y calificadas de residencial (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 Pinos de Alhaurín con una edificabilidad de 0,133m²/m²s y una ocupación del 10%).

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

11-abril-2025



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

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

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.

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 15.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00008/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA SIN LA PRECEPTIVA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL, SITOS EN LA CALLE JOSÉ SARAMAGO: ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS SL. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00008/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

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

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00008/2025

SITUACIÓN: Calle José Saramago. Taralpe

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.



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

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

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

Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 4/02/2025, del que resulta que:

1º.- Se ha recibido en este Ayuntamiento informe de la Policía Local fechado el 30/01/2025 con n.º de registro de salida 199, donde se informa y documenta gráficamente que la calle José Saramago se encuentra cortada en uno de sus tramos mediante vallado metálico, observando en su interior casetas de obra, materiales de construcción, cubas y ocupaciones de similar naturaleza. Constan en el informe fotografías tomadas durante la visita de inspección

Una vez analizadas las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se observa que la calle se encuentra cortada desde abril de 2024, teniendo una longitud el tramo cortado de unos 105 ml, tal y como se observa en la ortofoto que consta en el precitado informe.

2º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 17 de junio de 2022 concedió licencia municipal de obras a ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. para la construcción de 4 viviendas unifamiliares y piscinas en Calle José Saramago, n.º 32, 34, 36 y 38. La ocupación de vía pública está asociada a dicha licencia de obras, tramitada bajo el expediente M-00025/2022.

Sin embargo, no existe ningún expediente relacionado con la ocupación de vía pública, por lo que **se está llevando a cabo sin la preceptiva autorización municipal.**

3º.- El suelo que nos ocupa está clasificado 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 calificado como red viaria pública.

Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas serían LEGALIZABLES.

4º.- Los presuntos responsables según titulares del expediente M-00025/2022, son:

ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. con NIF B93684983

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

6º.- Valoración.

Para la valoración de las actuaciones se ha utilizado la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, donde se establecen las tarifas por ocupación de vía pública en el municipio.

Por tanto, la valoración sería:

Ocupación vía pública: 105 ml x 22 meses = 11.665 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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



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

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

Primero: Incoar expediente sancionador frente a la entidad ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. con CIF **3684***, titular del expediente M-00025/2022, en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presuntos autores de una infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3 a) de la Ley 7/2021 y 378.3 a), del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistentes en el uso de la vía pública sin la preceptiva autorización municipal, hallándose en su interior casetas de obra, materiales de construcción, cubas y ocupaciones de similar naturaleza

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 17 de junio de 2022 concedió licencia municipal de obras a ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. para la construcción de 4 viviendas unifamiliares y piscinas en Calle José Saramago, n.º 32, 34, 36 y 38. La ocupación de vía pública está asociada a dicha licencia de obras, tramitada bajo el expediente M-00025/2022.

Sin embargo, no existe ningún expediente relacionado con la ocupación de vía pública, por lo que se está llevando a cabo sin la preceptiva autorización municipal.

Tercero: El suelo que nos ocupa está clasificado 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 calificado como red viaria pública.

Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas serían **LEGALIZABLES**.

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

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

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

Sexto: El procedimiento sancionador se 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



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

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

39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.

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

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

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

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

Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 16.499,50 euros.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Decimoprimer: *Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.*

Decimosegundo: *Conceder trámite de audiencia a la entidad ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. con CIF **3684*** 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.*

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

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

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

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

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

PUNTO Nº 16.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00009/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL CERRAMIENTO DE PARCELA, SITO EN LA [REDACTED]: DÑA. MARÍA GLORIA GARCÍA FERNÁNDEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:



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

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

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00009/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

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

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00009/2025

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

ASUNTO: Informe jurídico inicio expediente sancionador.

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

Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 6/02/2025, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 24/01/2025 con n.º de registro de salida 158, de la ejecución de obras en el cerramiento de parcela sita en [REDACTED], en el lindero que da a Avda. de la Paz.

2º.- Tras contactar por teléfono con el responsable de la obra identificado en el informe policial, el mismo acude a la visita de inspección girada el 28/01/2025. Sin embargo, a la llegada, manifiesta que no dispone de las llaves para acceder al interior y que la propietaria se encuentra de viaje, no proporcionando su teléfono de contacto.

Desde el exterior se observa que tanto el vallado de parcela como una construcción adosada al mismo (la cual, según el responsable de la obra, es un aparcamiento) se están reformando; concretamente, se ha eliminado un portón de acceso para vehículos y se ha retranqueado la fachada, donde se ha colocado una puerta de acceso peatonal (propia de una vivienda) y dos ventanas. Asimismo, se ha cegado la parte superior del vallado de parcela donde anteriormente se encontraba una celosía prefabricada. También se observa adosada a lindero público una estructura metálica cubierta con panel sándwich.

Consta en el informe de la OTM, fotografía extraída de Google Street View, donde se observa el estado previo a la ejecución de las obras descritas. (Fotografía de fecha agosto de 2024 extraída de Google Street View)

Asimismo, constan las fotografías tomadas desde el exterior durante la visita realizada el 28/01/2025: FOTO Nº 1. Zona objeto de las actuaciones denunciadas, FOTO Nº 2 (izda). Acceso peatonal retranqueado, donde anteriormente se encontraba el portón. FOTO Nº 3 (dcha). Vallado de parcela completamente ciego, FOTO Nº 4. Estructura metálica con cubierta de panel sándwich

Tras analizar las fotografías aéreas de Google Earth Pro, se constata lo siguiente:

- Ortofoto de junio de 2018. Estado previo.
- Ortofoto de marzo de 2020. La vivienda se encuentra en el mismo estado.
- Ortofoto junio de 2021. Se observa que la construcción anexa 1 se ha reformado, se ha instalado la estructura metálica cubierta con panel sándwich y se ha levantado una construcción auxiliar 2, adosada a lindero privado.

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



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

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

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

4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo 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 2, 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.

Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación se informa que **las construcciones adosadas a linderos público y privado serían NO LEGALIZABLES**. En este caso, se estaría incumpliendo la separación mínima a linderos establecida en el artículo 196.7.

Por otro lado, **el vallado de parcela sería NO LEGALIZABLE**, al estar ejecutado en toda su altura con elementos sólidos y opacos, por lo que se estaría incumpliendo lo establecido en el artículo 196.10.

5º.- La presunta responsable, según titular catastral y registral, es:

DÑA. MARÍA GLORIA GARCÍA FERNÁNDEZ con DNI *6405****

6º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Garaje anexo a vivienda unifamiliar”, establecido en 514 €/m² y “Trast., locales serv., anexo viv. Unifamiliar” establecido en 514 €/m², por ser los que mejor se ajustan a la tipología edificatoria. De acuerdo con los criterios generales, en el caso de reformas se aplicará el porcentaje relativo a estructura 14%, cubierta 8%, revestimientos 12%, carpinterías 8% y pinturas 3%.

De acuerdo con las medidas tomadas en las fotografías aéreas, las superficies construidas aproximadas son:

- construcción anexa 1: 27 m²
- estructura y cubierta panel sándwich: 27 m²
- construcción anexa 2: 25 m²

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del módulo:	514 €/m ²
Cubierta p.sándwich	27 m ² x (514 €/m ² x 22%) = 3.053,16 €
Construcción anexa 1:	27 m ² x (514 x 31%) = 4.302,18 €
Construcción anexa 2:	26 m ² x 514 €/m ² = 12.850 €
Total valoración:	3.053,16 €+4.302,18 €+12.850 €= 20.205,34€

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



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

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

el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, por lo que procedería:

Primero: Incoar expediente sancionador frente a DÑA. MARÍA GLORIA GARCÍA FERNÁNDEZ con DNI ***6405**, titular catastral y registral del inmueble, en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presunta autora de una infracción urbanística grave, tipificada en los artículos 161.3 a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente realizar la denunciada en C/ [REDACTED] (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), la ejecución de obras de reforma en el vallado de parcela, así como en una construcción adosada al mismo (la cual, según el responsable de la obra, es un aparcamiento), se ha eliminado un portón de acceso para vehículos y se ha retranqueado la fachada, donde se ha colocado una puerta de acceso peatonal (propia de una vivienda) y dos ventanas. Asimismo, se ha cegado la parte superior del vallado de parcela donde anteriormente se encontraba una celosía prefabricada. También se observa adosada a lindero público una estructura metálica cubierta con panel sándwich.

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con las obras descritas, por lo que **se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística**.

Las construcciones adosadas a linderos público y privado serían NO LEGALIZABLES. En este caso, se estaría incumpliendo la separación mínima a linderos establecida en el artículo 196.7.

Por otro lado, el vallado de parcela sería **NO LEGALIZABLE**, al estar ejecutado en toda su altura con elementos sólidos y opacos, por lo que se estaría incumpliendo lo establecido en el artículo 196.10.

Tercero: La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-6 en su grado 2, 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.

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

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

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

Según la doctrina jurisprudencial consolidada, cuando las obras o usos fueran compatibles se ha de requerir al infractor la legalización en un plazo de dos meses, mientras que para el caso de que fueran incompatibles -como ocurre en el presente expediente- se determinará sin más su reposición si bien, previamente, deberá realizarse una mínima actividad instructora y audiencia al infractor conforme establecen los artículos 75, 79 y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas- (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 3 de diciembre de 2006). Efectivamente, el Tribunal Supremo, en una ya antigua sentencia de 30 de enero de 1985, ponente Eugenio Díaz Eimil, dejó dicho: “Estando plenamente acreditada la imposibilidad de legalización de la obra de autos por su incuestionable condición de ilegal, el



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

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

reconocimiento implícito que de ello hace el recurrente al reducir su impugnación al ámbito estrictamente formal, sin formular alegación de índole material que contradiga dicha ilegalidad, pone de manifiesto la improcedencia de acordar una nulidad que solamente produciría efectos dilatorios y provocaría una repetición innecesaria de actuaciones administrativas y judiciales, con los consiguientes costes económicos, de las que se obtendría como único resultado una idéntica decisión de derribo que la aquí enjuiciada y ello constituye razón última que justifica la no aceptación de la pretensión de nulidad del demandante y apelante, cuyo derecho de defensa no ha sufrido limitación alguna ni en el expediente administrativo, ni en este proceso”.

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

Sexto: El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.

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

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

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

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



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

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

Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 16.499,50 euros.

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

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

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

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

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

Cuando la reposición no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

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

Decimoprimer: *Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.*

Decimosegundo: *Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga, la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre el inmueble en cuestión, Finca n.º 6958/A, CRU: 29025000143637, Ref. Cat. 3184102UF6538N0001OS), 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*



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

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

Urbana, que establece que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

Decimotercero: Conceder trámite de audiencia a doña **MARÍA GLORIA GARCÍA FERNÁNDEZ con DNI ***6405**** 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.*

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

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

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

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

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

PUNTO Nº 17.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00010/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA CONSTRUCCIÓN DE PISCINA SIN LICENCIA URBANÍSTICA, SITA EN LA [REDACTED]: DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00010/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

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

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00010/2025

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

ASUNTO: Informe jurídico inicio expediente sancionador.



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

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

Se emite el presente informe, 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 6/02/2025, del que resulta que:*

1º.- *Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir escrito de denuncia el 09/01/2025 con n.º de registro 381, de la ejecución de una piscina en la dirección arriba referenciada, presuntamente sin licencia urbanística.*

2º.- *Tras contactar por teléfono con la propietaria, se permite el acceso al interior, por lo que el 31/01/2025, se gira visita de inspección junto con los agentes con C.P. 3008 y 4184 para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se observa que se han instalado dos piscinas prefabricadas, manifestando la propietaria que no solicitó licencia urbanística.*

Consta en el informe técnico fotografía tomada durante la visita.

Una vez analizadas las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se observa que las piscinas aparecen instaladas definitivamente en junio de 2021

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

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

4º.- *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-9 en su grado 3, regulada por el art. 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, estando la misma incluida dentro de la Unidad de Ejecución UE-RO-12.*

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas **NO CUMPLEN con la normativa, en tanto en cuanto no ha sido desarrollada previamente la correspondiente Unidad de Ejecución.***

El artículo 207 del Decreto 550/2023, 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 establece al respecto lo siguiente:

“Artículo 207. Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.

***La delimitación de la unidad de ejecución implica la afección de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del artículo 92.3 de la Ley y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación.** Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a lo establecido en este Reglamento. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 84.2.c) de la Ley.”*

*En base a lo anterior, las obras objeto del presente expediente serían **NO LEGALIZABLES.***

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

D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO con DNI *0673****



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

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

DÑA. MARÍA TERESA RAMÍREZ PÉREZ con DNI *9041****
DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ con DNI *2801****
D. EDUARDO JESÚS JIMÉNEZ GUTIÉRREZ con DNI *3530****

La presunta responsable de la ejecución de las obras identificada en la visita de inspección es:

DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ con DNI *2801****

6º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Piscinas descubiertas (m² lámina de agua)”, establecido en 572 €/m² por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. De acuerdo con las medidas tomadas en las fotografías aéreas, la superficie aproximada de la lámina de agua es de 7,50 m² + 4 m².

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

<i>Valor del módulo:</i>	<i>572 €/m²</i>
<i>Lámina de agua:</i>	<i>11,50 m²</i>
<i>Total valoración:</i>	<i>572 €/m² x 11,50 m² = 6.578 €</i>

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero: *Incoar expediente sancionador frente a D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO con DNI ***0673**, DÑA. MARÍA TERESA RAMÍREZ PÉREZ con DNI ***9041**, D. EDUARDO JESÚS JIMÉNEZ GUTIÉRREZ con DNI ***3530**, como titulares catastrales y registrales y contra DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ con DNI ***2801**, como titular catastral y registral y como la presunta responsable de la ejecución de las obras identificada en la visita de inspección, en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presuntos autores de una infracción urbanística grave, tipificada en los artículos 161.3 a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistentes en realizar los denunciados en C/ Cristóbal, n.º 30 (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), la instalación de dos piscinas prefabricadas.*

Segundo: *Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, manifiesta la propietaria que no solicitó licencia urbanística. Comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con las obras denunciadas, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.*

*Las obras realizadas **NO CUMPLEN** con la normativa, en tanto en cuanto no ha sido desarrollada previamente la correspondiente Unidad de Ejecución.*

El artículo 207 del Decreto 550/2023, 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 establece al respecto lo siguiente:



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

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

“Artículo 207. Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.

La delimitación de la unidad de ejecución implica la afección de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del artículo 92.3 de la Ley y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a lo establecido en este Reglamento. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 84.2.c) de la Ley”.

*En base a lo anterior, las obras objeto del presente expediente serían **NO LEGALIZABLES**.*

Tercero: *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-9 en su grado 3, regulada por el art. 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, estando la misma incluida dentro de la Unidad de Ejecución UE-RO-12.*

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

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

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

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

El mismo criterio fue acogido posteriormente por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de marzo de 2003, recurso 6406/1998: “El Tribunal Supremo, en otros casos, ha declarado que en el caso de que las obras sean manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico, no tiene sentido el requerimiento previo de legalización. Por tanto, la omisión de dicho trámite en estos casos carece de virtualidad anulatoria. Así, la Sentencia de 29 de octubre de 1994, declaraba que la regla general que preside el artículo 185 de la citada Ley del Suelo es que



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

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

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

Sexto: El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.

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

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

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

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

Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 16.499,50 euros.

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

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



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

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

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

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

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

Cuando la reposición no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

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

Decimoprimer: Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

Decimosegundo: Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga, la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre el inmueble en cuestión, Finca n.º 4057/A, CRU: 29025000096704, Ref. Cat. 017106UF6601N0001FQ), en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 65.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

Decimotercero: Conceder trámite de audiencia a **D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO con DNI ***0673****, **DÑA. MARÍA TERESA RAMÍREZ PÉREZ con DNI ***9041****, **DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ con DNI ***2801**** y a **D. EDUARDO JESÚS JIMÉNEZ GUTIÉRREZ con DNI ***3530**** por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

PUNTO Nº 18.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00011/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA INSTALACIÓN DE CASA DE MADERA, LA REFORMA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE Y LA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES, SIN LICENCIA URBANÍSTICA, SITAS EN EL [REDACTED]. D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO Y DÑA. MARÍA TERESA RAMÍREZ PÉREZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00011/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

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

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00011/2025

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

ASUNTO: Informe jurídico inicio expediente sancionador.

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

Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 18/02/2025, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento en este Departamento, tras la solicitud de empadronamiento tramitada en este Ayuntamiento, de la posible instalación de una casa prefabricada en la dirección arriba referenciada.



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

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

2º.- Tras contactar con la interesada, se facilitan las labores de inspección, por lo que el 31/01/2025 se gira visita al lugar, junto a los Policías Locales con C.P. 3008 y C.P. 4184, a fin de comprobar “in situ” los hechos descritos.

Durante la visita se ha podido observar que se ha llevado a cabo la instalación de una casa prefabricada de madera, de dimensiones 9x4 m, colocada bajo una cubierta metálica existente en la parcela. La propietaria manifiesta haberla instalado unos 2 o 3 meses atrás, aportando documentación justificativa de la instalación. Asimismo, se ha podido observar que existe junto a la citada casa, una instalación de placas solares, otra construcción aparentemente reformada y destinada a vivienda, así como una piscina.

Consta en el informe técnico fotografía tomada durante la visita. Foto n.º 1. Casa prefabricada de madera bajo cubierta de chapa. Fotos n.º 2 y 3. Construcción aparentemente reformada y destinada a vivienda, así como zona anexa a la misma con barbacoa y cocina exterior. Fotos n.º 4 y 5. Piscina (izda) y placas solares (dcha).

Ortofoto de la parcela con indicación de la ubicación de las construcciones descritas. Tras analizar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata lo siguiente:

Ortofoto de junio de 2017, donde se observa la cubierta de chapa metálica, la construcción destinada a vivienda sin finalizar y la piscina. En el caso de la piscina, según los artículos 153 y 169 de la Ley 7/2021, la posible infracción urbanística estaría prescrita.

Ortofoto de marzo de 2020, donde se observa la construcción finalizada. De acuerdo con el artículo 169 de la Ley 7/2021 la posible infracción urbanística estaría prescrita a efectos del régimen sancionador.

Ortofoto de abril de 2023, se han añadido dos cubiertas anexas a la construcción destinada a vivienda.

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

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

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

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

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

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que la instalación de la casa prefabricada, la construcción destinada a vivienda y las placas solares, al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; por tanto, serían **NO LEGALIZABLES**.*

5º.- La presunta responsable de la instalación de la casa prefabricada, identificada durante la visita de inspección, es:

DÑA. SARA LUCÍA GIRÁLDEZ SUÁREZ con NIF *1808****



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

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

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

El presunto responsable, según titular catastral, es:

D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO, con DNI *0673****

Los presuntos responsables como vendedores de la construcción prefabricada, son:

ECOMUNDI SYSTEMS, S.L. con CIF B55098818

6º.- Valoración.

- Para la valoración del módulo prefabricado, se han consultado diferentes páginas webs de venta de casas móviles prefabricadas, tomando en consideración aquellos que se asemejan a la construcción que nos ocupa (<https://casamovilsur.com/segunda-mano/>; <https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>) de lo que resulta un precio aproximado de 500 €/m².

Valor casa prefabricada:

$500 \text{ €/m}^2 \times 36 \text{ m}^2 = 18.000 \text{ €}$

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

Expte. N-221/24. PEM: 4.408,00 €

Expte. N-050/24. PEM: 5.909,00 €

Expte. N-877/23. PEM: 4.338,84 €

Expte. N-875/23. PEM: 5.835,45 €

Expte. N-658/23. PEM: 5.703,00 €

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

Por tanto, la valoración final sería:

$18.000 \text{ €} + 5.238,85 \text{ €} = 23.238,85 \text{ €}$

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero: *Incoar expediente sancionador en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por la supuesta infracción grave consistente en la ejecución de las siguientes construcciones:*

- *Instalación de una casa prefabricada de madera, de dimensiones 9x4 m, colocada bajo una cubierta metálica existente en la parcela.*
- *Instalación de placas solares*
- *Reforma de construcción destinada a vivienda.*

A la vista del informe emitido, tras comprobar las fotografías aéreas de Google Earth Pro se constata que las construcciones mencionadas se han llevado a cabo entre 2021 y 2023: la nave se observa en la ortofoto de junio de 2021 y la ampliación de la construcción destinada a vivienda aparece en la ortofoto de abril de 2023. Ortofoto de junio



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

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

de 2020, estado previo. Se observa una construcción auxiliar existente junto al lindero norte de la parcela. Ortofoto de junio de 2021, se observa la construcción de la nave adosada a lindero. Ortofoto de abril de 2023, la construcción auxiliar ha sido reformada y ampliada.

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva Licencia urbanística.**

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

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

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

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

Cuarto: Iniciar expediente sancionador frente a **DÑA. SARA LUCÍA GIRÁLDEZ SUÁREZ con NIF ***1808****, como presunta responsable de la instalación de la casa prefabricada, identificada durante la visita de inspección, contra **D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO, con DNI ***0673****, y **Dña. MARÍA TERESA RAMÍEZ PÉREZ, con DNI ***9041****, como titulares registrales y contra **ECOMUNDI SYSTEMS, S.L. con CIF **5098*****, como vendedora de la construcción prefabricada, sin que conste que para su venta haya exigido la correspondiente licencia urbanística.

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

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

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

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

Según la doctrina jurisprudencial consolidada, cuando las obras o usos fueran compatibles se ha de requerir al infractor la legalización en un plazo de dos meses, mientras que para el caso de que fueran incompatibles -como ocurre en el presente expediente- se determinará sin más su reposición si bien, previamente, deberá realizarse una



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

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

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

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

La instalación de construcciones objeto del expediente sancionador es un acto sujeto a la correspondiente licencia urbanística, en cuanto claramente subsumible en el supuesto de hecho que contempla y regula el artículo 291.e) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, de conformidad con el cual "Actos sujetos a licencia urbanística: (...) e) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casasmóviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes. (nótese que el precepto legal mencionado incluye la mención específica de la irrelevancia del uso provisional o definitivo de las obras de construcción, edificación o implantación de instalaciones), resulta exigible licencia municipal.

Así lo ha venido exigiendo, por lo demás, la doctrina de distintos Tribunales Superiores de Justicia y, en tal sentido, el de Islas Baleares, en Sentencia de 22 de junio de 2011, incide en la neta distinción entre "casas prefabricadas" e instalaciones similares provisionales o permanentes que la normativa vigente en dicha Comunidad Autónoma autoriza efectuar sin licencia en camping o zonas de acampada, destacando que lo que queda exento de licencia son las instalaciones fácilmente transportables, lo que no resulta predicable de los bungalows a que venía referido el recurso pues, "pese a estar montados a partir de elementos prefabricados, una vez instalados no son fácilmente transportables, no siendo equiparable el hecho de que puedan desmontarse y trasladarse sus piezas con que el referido elemento (sin desmontar) sea móvil o fácilmente transportable; el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en Sentencia de 9 de septiembre de 2004, desecha el argumento de que una casa prefabricada de madera no requiera de licencia municipal sobre la consideración de que tal actividad de cierre "es una actuación urbanística" precisada, por tanto, de tal clase de licencia; y el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en Sentencias de 31 de enero de 2002 y de 18 de junio, 28 de septiembre y 29 de diciembre de 2010 y 27 de noviembre de 2014, considera que las viviendas prefabricadas son instalaciones "con vocación de permanencia en el tiempo" y, por ello, precisadas de la oportuna



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

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

licencia, máxime si quedan fijadas al suelo por medio de elementos sustentantes lo que, como aduce la Sentencia del mismo Tribunal de 7 de febrero de 2000, "entra además dentro de la más absoluta lógica pues la finalidad de la Ley es fiscalizar el uso del suelo de conformidad con la naturaleza urbanística de los mismos (...), lo que se podría eludir en fraude de Ley si en lugar de construir en los mismos, simplemente se instalaron en ellos casas o industrias prefabricadas".

En el mismo sentido, las Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía (Sala con sede en Granada) 14 julio 2003 y (Sala con sede en Sevilla) 23 diciembre 1999; Aragón 29 abril 2010; Canarias (Sala con sede en Santa Cruz de Tenerife) 9 julio 2012; Cataluña 1 marzo 2011, 29 abril 2013, 2 junio 2014 y 30 septiembre 2015; Islas Baleares 17 septiembre 2004; Madrid 10 octubre 2000 y 11 junio 2014; y Murcia 19 diciembre 1997, 7 diciembre 2000 y 4 junio 2010, entre otras, dando por supuesta la necesidad de previa obtención de licencia para instalaciones similares (casas o viviendas unifamiliares prefabricadas y casetas de madera).

Séptimo: El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.

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

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

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

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

Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 16.499,50 euros.

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

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

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



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

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

propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.

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

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

Cuando la reposición no se hiciera en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

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

Decimosegundo: *Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.*

Decimotercero: *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 16197, CRU: 29052000938970, Ref. Cat. 29007A001000880000XH), 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.*

Decimocuarto: *Conceder trámite de audiencia a DÑA. SARA LUCÍA GIRÁLDEZ SUÁREZ con NIF ***1808**, D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO, con DNI ***0673**, Dña. MARÍA TERESA RAMÍEZ PÉREZ, con DNI ***9041**, y a la entidad ECOMUNDI SYSTEMS, S.L. con CIF **5098*** por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

PUNTO Nº 19.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00035/2024, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA GATERA ADOSADA A LINDERO Y LA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES SIN LICENCIA NI DECLARACIÓN RESPONSABLE, SITOS EN EL [REDACTED] DÑA. MARIOLA IWONA PUSZ SLUPEK Y D. JON ELEJABEITIA CILLERUELO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00035/2024

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 31 de marzo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00035/2024

SITUACIÓN: [REDACTED] **Molinero. (Ref. Cat. [REDACTED])**

ASUNTO: Informe jurídico inicio expediente sancionador.

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

Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 24/09/2024, del que resulta que:

1º.- El 09/08/2024 con n.º de registro de entrada 16.178 se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de construcciones y la realización de actividades comerciales, presuntamente ilegales, en la dirección arriba referenciada.

2º.- Tras contactar con los propietarios, se facilitan las labores de inspección, por lo que el 20/09/2024 se gira visita al lugar, a fin de comprobar “in situ” los hechos denunciados. Durante la visita se ha podido observar que en el interior de la parcela existen construidas una edificación principal, una piscina y varias construcciones anexas. Una de las



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

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

construcciones anexas destinada a albergar gatos, según confirman los propietarios, se ha realizado recientemente, encontrándose la misma adosada a lindero. Constan fotografías: Foto nº 1, construcción principal; foto nº 2, piscina; Fotos nº 3 y 4. Construcciones auxiliares (sobre la estructura metálica se han instalado placas solares); Fotos nº 5 y 6. Construcción auxiliar destinada a albergar gatos.

Tras analizar las fotografías aéreas de Google Earth Pro, se comprueba que tanto la construcción auxiliar destinada a albergar los gatos, como las placas solares aparecen en la ortofoto de abril de 2023. Sin embargo, la edificación principal y el resto de construcciones auxiliares ya se observan en la ortofoto de junio de 2018, por lo que de acuerdo con los artículos 153 y 169 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la posible infracción urbanística estaría prescrita. Constan en el precitado ortofoto de junio de 2018 y ortofoto de abril de 2023.

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con la construcción auxiliar y la instalación de las placas solares, 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 común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021).

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

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

Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**. En este caso, al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU. Por otro lado, al tratarse de construcciones adosadas a lindero, incumplirían la separación mínima a linderos establecida en el artículo 253, apartado 2, del P.G.O.U.

Independientemente de lo anterior, se informa que dicha construcción se encuentra ubicada dentro de la zona de policía del Arroyo del Molinero, no contando con el informe favorable previo del organismo de cuenca.

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

6º.- Los presuntos responsables, como promotores de las obras, son:

DÑA. MARIOLA IWONA PUSZ SLUPEK con DNI *6855****
D. JON ELEJABEITIA CILLERUELO con DNI *0634****

El presunto responsable, según titular catastral, es:

D. JON ELEJABEITIA CILLERUELO con DNI *0634****

7º.- Valoración.



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

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

Para la valoración de las obras se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2023 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, aplicando el relativo a "Construcciones auxiliares o eventuales" establecido en 251 €/m² (aplicando una reducción del 50% al tratarse de materiales prefabricados de calidades básicas). Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando que la construcción auxiliar tiene una superficie aproximada de unos 100 m².

Para la valoración de la instalación fotovoltaica se han consultado los presupuestos aportados en diferentes expedientes existentes en el Departamento sobre instalaciones del mismo tipo (N-595/24: 3.253,80€; N-591/24: 2.465,91€; N-587/24: 4.408€; N-578/24: 3.781€; N-576/24: 5.959,55€) resultando como media un presupuesto de 3.976,65€.

<i>Valor construcciones aux.:</i>	<i>(251 €/m² – 50%) x 100 m² = 12.550 €</i>
<i>Instalación fotovoltaica:</i>	<i>3.976,65 €</i>
<i>Valoración final:</i>	<i>12.550 € + 3.976,65 € = 16.526,65€</i>

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero: *Incoar expediente sancionador en base a los artículos 160 y siguientes de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por la supuesta infracción grave en [REDACTED] Molinero. (Ref. Cat. [REDACTED]), consistente en la construcción auxiliar destinada a albergar gatos, encontrándose adosada a lindero, así como la instalación de placas solares.*

Segundo: *Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, no existe ningún expediente relacionado con la construcción auxiliar y la instalación de las placas solares, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva Licencia Urbanística.*

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

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

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

Cuarto: *Iniciar el expediente sancionador contra Dña. Mariola Iwona Pusz Słupek con DNI ***6855** como promotora de la obra y contra D. Jon Elejabeitia Cilleruelo con DNI ***0634**, como promotor de la obra y titular catastral y registral del inmueble.*

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



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

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

Dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en los artículos 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y 291 del Reglamento General de la LISTA. (Actos sujetos a licencia urbanística).

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

Quinto: Informar a Dña. Mariola Iwona Pusz Slupek y D. Jon Elejabeitia Cilleruelo, que según consta en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, las actuaciones realizadas serían **NO LEGALIZABLES**.

Al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU. Por otro lado, al tratarse de construcciones adosadas a lindero, incumplirían la separación mínima a linderos establecida en el artículo 253, apartado 2, del P.G.O.U

El procedimiento sancionador se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.

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

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

Séptimo: 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.

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

Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 a 386 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer inicialmente la sanción en su grado medio, por importe de 16.499,50 euros.

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



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

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

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

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

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

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

Cuando la reposición no se 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.

Décimo: *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.*

Decimoprimer: *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 7571, CRU: 29025000522319, Ref. Cat. 29007A021000670000XX, 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.*

Decimosegundo: *Procede conceder trámite de audiencia a los interesados por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la*



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

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

propuesta de resolución, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

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

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

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

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

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

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

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

PUNTO Nº 20.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00017/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA EJECUCIÓN DE UN VALLADO SIN DECLARACIÓN RESPONSABLE Y LA INSTALACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN PREFABRICADA SIN LICENCIA URBANÍSTICA, SITOS [REDACTED] D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00017/2024

Asunto: Resolución de procedimiento sancionador

I.- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 27 de marzo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00017/2024

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

ASUNTO: Informe jurídico resolución. Expediente sancionador.

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE ***2196****, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente por la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley*



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

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

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

40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, vengo a proponer lo siguiente:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 20/03/2024, del que resulta que:

1º.- El 08/03/2024 con n.º de registro de entrada 2024-4803 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de un vallado en el interior de la parcela, portón de acceso y la instalación de una construcción prefabricada en la dirección arriba referenciada.

2º.- El 12/03/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. El propietario permite el acceso al interior, donde se ha podido constatar que se ha llevado a cabo la colocación de un portón de acceso en el vallado a vial norte, además de la realización de un vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.

Constan en el informe fotografías tomadas durante la visita de inspección. Foto n.º 1. portón de acceso en vallado a vial norte; fotos n.º 2 y 3. vallado y construcción prefabricada; fotos n.º 4 y 5. vallado y construcción prefabricada.

3º.- De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela con una superficie de 3.306 m² sobre la que existen construidas una piscina y una vivienda distribuida en planta baja y primera, con una superficie construida total de 154 m². En el vallado a vial norte se ha colocado un portón de acceso; por otro lado, en la zona noreste de la parcela, se ha llevado a cabo la realización de un vallado y la posterior instalación de una construcción prefabricada.

Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se ha podido comprobar que dichas actuaciones se han realizado con posterioridad a abril de 2023.

Consta Ortofoto de junio de 2021, donde se observan la piscina y viviendas existentes; Ortofoto de febrero de 2024, donde se observa el vallado interior y la construcción prefabricada y Ortofoto de abril de 2023, donde se observa la explanada realizada en la zona noreste de la parcela desde el portón de acceso del vallado a vial norte.

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

N-00204/2023. Declaración responsable para colocación de portón de acceso de 2x4m. El expediente se encuentra completo.

Por tanto, la instalación del portón de acceso en el vallado exterior cuenta con la correspondiente declaración responsable. Por otro lado, no existe ningún expediente relacionado con el vallado interior y la instalación de la construcción prefabricada, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva declaración responsable (en el caso del vallado) y licencia urbanística (en el caso de la construcción prefabricada).**

Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en los artículos 137 y 138 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y los artículos 291 y 293 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística y Actos sujetos a declaración responsable), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.

5º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo 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 con la ordenanza N-9 en su grado 3, regulada por el art. 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.



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

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

Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las obras de vallado e instalación de construcción prefabricada, al haberse situado dicha construcción de forma exenta en el interior de la parcela, serían **NO LEGALIZABLES**. En este caso se estaría incumpliendo el apartado 4 del artículo 199 que se transcribe a continuación:

“Art. 199.- Alojamientos Unifamiliares Aislados (Residencial Agrícola) (N9)

4.- Usos.

El uso fundamental será el de alojamiento de propiedad vertical coexistiendo el uso residencial con el de explotación de pequeña huerta agrícola familiar.

En el caso particular de la Ordenanza N-9 en su grado 3 se permitirá el uso bifamiliar, lo que permitirá la realización de dos viviendas, que habrán necesariamente de formar una única edificación teniendo ambas en común la totalidad de la parcela. En este uso bifamiliar no se permitirá la división de la parcela asignando una porción de terreno a cada una de las viviendas”

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

MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE *2196****

7º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Vallas y cercas”, establecido en 39 €/m². El vallado realizado tiene una longitud aproximada de 41 ml y una altura de 2m, lo que resulta una superficie de 82 m².

En el caso de la construcción prefabricada, para la valoración se han consultado diferentes páginas webs de venta de casas móviles prefabricadas, tomando en consideración aquellos que se asemejan a la construcción que nos ocupa, cuya superficie aproximada es de 25 m² (<https://mobilhomesuni.com/#cat%C3%A1logo>; <https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>; <https://lafabricadecasas.es/casas-moviles/>); de lo que resulta un precio aproximado de 600 €/m².

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m² vallado:	39 €/m²
Superficie aproximada vallado:	82 m²
Valoración vallado:	39 €/m² x 82 m² = 3.198 €
Valor del m² construcción:	600 €/m²
Superficie aproximada construcción:	25 m²
Valoración construcción:	600 €/m² x 25 m² = 15.000 €
Total valoración:	3.198 € + 15.000 € = 18.198 €

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10/05/2024, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador, por la supuesta infracción grave por la ejecución de obras en [REDACTED] (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), consistentes en:



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

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

- La realización de un vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.

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.

De dichos actos se estableció como presunto responsable a **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE ***2196****, como titular catastral del inmueble donde se han ejecutado las obras.

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

Tercero: Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 10/05/2024, según consta en el documento de correos, y tras dos intentos de notificación conforme dispone el artículo 42 de la Ley 39/2015, fue publicada en el BOE según dispone el artículo 44 de la precitada ley, que establece que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado.

La notificación de inicio de procedimiento sancionador a D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL, se realizó mediante anuncio de notificación de 1 de julio de 2024, (BOE n.º 163), de fecha 6 de julio de 2024.

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

Quinto: Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución en fecha 23/12/2024, en la que se consideró acreditada la comisión de los actos de infracción grave por la ejecución de obras en CL 5 AU4 El Romeral 40 (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), consistentes en la realización de un vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.

No existe ningún expediente relacionado con el vallado interior y la instalación de la construcción prefabricada, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva declaración responsable (en el caso del vallado) y licencia urbanística (en el caso de la construcción prefabricada).

Las obras de vallado e instalación de construcción prefabricada, serían NO LEGALIZABLES. En este caso se estaría incumpliendo el apartado 4 del artículo 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

De dichos actos constitutivos 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; se estableció como responsable a **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE ***2196****, como titular catastral del inmueble donde se han ejecutado las obras.

La notificación de inicio de la propuesta de resolución a D. Marcel Henri Jean Van Dal, se realizó mediante anuncio de notificación de 14 de enero de 2025, (BOE n.º 20), de fecha 23 de enero de 2025.

Sexto: De fecha 20/02/2025, D. Francisco Contreras Baquero, en representación acreditada de **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL**, presentó alegaciones contra la propuesta de resolución, cuya argumentación se resume en los siguientes puntos:

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

Segundo: Alega que nunca ha tenido intención de causar ninguna clase de daño a intereses públicos o privados, al entender que los hechos no afectaban dichos intereses ni perjudicaba a terceros. De hecho, la parcela se encuentra



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

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

clasificada como suelo urbano consolidado y ordenanza N-9 de forma que la parcela no tiene agotada su edificabilidad en función de dicha calificación..

Aduce que no ha impedido de ningún modo el acceso a la propiedad, colaborando en todo momento en su labor inspectora y que tiene la intención de restablecer el orden urbanístico perturbado que se señala en los expedientes de referencia de forma voluntaria y la reparación de cualquier daño que la propia obra pudiese haber causado a los intereses públicos o privados, por lo que solicitará la correspondiente licencia o realizará la correspondiente Declaración Responsable necesaria para su ejecución material. En todo caso, si no fuese posible adosar la edificación móvil (exenta de la antigua) a la vivienda existente, se retirará de forma definitiva, al ser desplazable, siguiendo las instrucciones de la Administración, y desmontando la totalidad de la valla.

Tercero: Manifiesta que no quiere discutir la graduación de la infracción urbanística como grave en tanto que deriva de la conducta que objetivamente recoge el artículo 161.3 de la Ley 7/2021 y el Decreto 550/2002 que la desarrolla reglamentariamente. Pero estima que no procede su aplicación en grado medio, ya que dicho grado, conforme establecen los artículos 164 de la Ley y 384 a 386 del Decreto de referencia, viene supeditado a la inexistencia de circunstancias atenuantes.

Declara que el vallado es de escasa entidad y poca cuantía, tal y como se explicita en los expedientes de su razón, y la construcción es removible sin ningún tipo de obra añadida.

Solicita la aplicación de la sanción en grado mínimo, y la aplicación de las circunstancias atenuantes: “..a) Facilitar las labores de inspección. b) la paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector. c) la Ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses público o privados afectados. d) la reparación voluntaria y espontánea del daño causado.”

Cuarto: Aduce la reducción por reconocimiento de la responsabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 172 de la LISTA, ofreciendo el pago de la sanción en su grado mínimo con la reducción del 20% y de operarse dicha reducción deja patente que renuncia o desiste de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción propuesta.

Solicita que la sanción grave se aplique en su grado mínimo, esto es, en la cuantía de 3.000 euros. Que a dicha sanción se aplique la reducción del 20% ofreciendo el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución, solicitando cuenta o carta de pago donde poder realizar el ingreso correspondiente, en tanto que renunciaría a cualquier acción o recurso en vía administrativa con la propia sanción. Que adicionalmente, se aplique una reducción del 50% de la cuantía resultante de aplicar la anterior reducción, al concurrir en sus representados la responsabilidad del sancionador y del RLU.

Pide que Subsidiariamente, para el supuesto caso de que se estimase que procede la sanción prevista para las infracciones graves en la mitad inferior, la misma tiene un horquilla, que aplicándola en su grado medio, la sanción debería ser de 9.749,50 euros a la que habrá de aplicársele la reducción del 50% por reposición de la legalidad que esta parte ofrece desde ya, lo que reduciría la sanción a 4.874,75 euros; a todo esto, habría que aplicar la reducción por ofrecimiento de pago voluntario de la sanción y reconocimiento de la responsabilidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo: La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



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

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

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

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

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

Quinto: Realizando una concreción de los hechos, circunstancias de la infracción, documentos obrantes en el expediente, e informe de la OTM resulta:

Respecto de la alegación primera y segunda, el principio de responsabilidad en las infracciones administrativas está regulado en el artículo 28.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público que dispone: "Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos, que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa". El principio de responsabilidad o culpabilidad es definido con el aforismo de "nulla poena sine culpa", resultando del mismo que actúa culpablemente el que con arreglo al ordenamiento jurídico pudo proceder de otra manera a como lo hizo, es decir, el que pudo abstenerse de realizar la acción típicamente antijurídica. Relacionado con este concepto está el de imputabilidad, que es la capacidad de actuar culpablemente. La culpabilidad tiene dos formas, el dolo y la culpa. Actúa dolosamente el que sabe lo que hace y quiere hacerlo; implica, por tanto, conocimiento y voluntariedad. Actúa culposamente quien omite la diligencia debida; debe existir, así, un deber objetivo de cuidado.

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Dicho de otro modo, la lesión del bien jurídico protegido se ha producido con la ejecución de obras sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios. Dicho de otro modo, la lesión del bien jurídico protegido se ha producido con la obra del vallado interior y la instalación de la construcción prefabricada sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios, y en todo caso, la solicitud de licencia o declaración responsable que en su caso se presente, sería posterior al inicio de la obra, a la visita de la inspección llevada a cabo por la oficina técnica municipal y al acuerdo de inicio de procedimiento sancionador.

A resultas de lo anterior, no estando amparadas las obras objeto del expediente administrativo por la necesaria licencia urbanística, y no siendo legalizables, procede, por tanto, la desestimación del motivo de impugnación porque analizando el expediente es posible comprobar la comisión por el denunciado de unos hechos constitutivos de infracción urbanística, no existiendo prueba alguna en vía administrativa que los contradiga, las normas urbanísticas que los mismos infringen, y el tipo de infracción que constituyen. A mayor abundamiento, es preciso indicar se ha producido una vulneración de lo establecido en los artículos 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y art. 291.e) del Reglamento General de la LISTA que establece como actos sujetos a licencia urbanística, Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

Como tal edificación o instalación, por tanto, cualesquiera que sea el material empleado y con independencia de su condición de desmontable o no desmontable (nótese que el precepto legal mencionado incluye la mención específica de



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

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

la irrelevancia del uso provisional o definitivo de las obras de construcción, edificación o implantación de instalaciones), resulta exigible licencia municipal.

Así lo ha venido exigiendo, por lo demás, la doctrina de distintos Tribunales Superiores de Justicia y, en tal sentido, el de Islas Baleares, en Sentencia de 22 de junio de 2011, incide en la neta distinción entre "casas prefabricadas" e instalaciones similares provisionales o permanentes que la normativa vigente en dicha Comunidad Autónoma autoriza efectuar sin licencia en camping o zonas de acampada, destacando que lo que queda exento de licencia son las instalaciones fácilmente transportables, lo que no resulta predicable de los bungalows a que venía referido el recurso pues, "pese a estar montados a partir de elementos prefabricados, una vez instalados no son fácilmente transportables, no siendo equiparable el hecho de que puedan desmontarse y trasladarse sus piezas con que el referido elemento (sin desmontar) sea móvil o fácilmente transportable; el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en Sentencia de 9 de septiembre de 2004, desecha el argumento de que una casa prefabricada de madera no requiera de licencia municipal sobre la consideración de que tal actividad de cierre "es una actuación urbanística" precisada, por tanto, de tal clase de licencia; y el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en Sentencias de 31 de enero de 2002 y de 18 de junio, 28 de septiembre y 29 de diciembre de 2010 y 27 de noviembre de 2014, considera que las viviendas prefabricadas son instalaciones "con vocación de permanencia en el tiempo" y, por ello, precisadas de la oportuna licencia, máxime si quedan fijadas al suelo por medio de elementos sustentantes lo que, como aduce la Sentencia del mismo Tribunal de 7 de febrero de 2000, "entra además dentro de la más absoluta lógica pues la finalidad de la Ley es fiscalizar el uso del suelo de conformidad con la naturaleza urbanística de los mismos (...), lo que se podría eludir en fraude de Ley si en lugar de construir en los mismos, simplemente se instalaron en ellos casas o industrias prefabricadas".

En el mismo sentido, las Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía (Sala con sede en Granada) 14 julio 2003 y (Sala con sede en Sevilla) 23 diciembre 1999; Aragón 29 abril 2010; Canarias (Sala con sede en Santa Cruz de Tenerife) 9 julio 2012; Cataluña 1 marzo 2011, 29 abril 2013, 2 junio 2014 y 30 septiembre 2015; Islas Baleares 17 septiembre 2004; Madrid 10 octubre 2000 y 11 junio 2014; y Murcia 19 diciembre 1997, 7 diciembre 2000 y 4 junio 2010, entre otras, entran en las distintas cuestiones suscitadas en los respectivos recursos entablados contra resoluciones similares a la aquí impugnada recordando o, en algunos casos, dando por supuesta la necesidad de previa obtención de licencia para instalaciones similares (casas o viviendas unifamiliares prefabricadas y casetas de madera).

En cuanto a la aplicación del principio de proporcionalidad, que guarda relación con el punto tres de las alegaciones, hay que poner de manifiesto que en el expediente sancionador y de restablecimiento de la legalidad iniciados se salvaguardan los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad para lograr los fines que se persiguen y la protección del interés público, evaluándose efectos y resultado, no constando medidas cautelares, que hayan causado perjuicios de imposible o difícil reparación a las personas interesadas ni supongan la violación de derechos amparados por las leyes, constando que la obra del vallado interior y la instalación de la construcción prefabricada serían **NO LEGALIZABLES**, al incumplirse el apartado 4 del artículo 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Acerca de la aplicación de la circunstancias atenuantes:

- Facilitar las labores de inspección y su consideración como circunstancia atenuante, dicha actuación es más una obligación de facilitar el acceso a los servicios de inspección, y como tal deber, legalmente establecido, no puede considerarse como atenuante sino, en su caso, como infracción específica en caso de incumplimiento. Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, entendemos que, ante la literalidad de la norma, se ha de estar obligada a subsumir la conducta del infractor en el juego de circunstancias atenuantes y agravantes, en particular la relacionada con la labor inspectora por estar contemplada a los efectos de proceder a una graduación de la sanción, por lo que se acepta la atenuante alegada.

En cuanto a la paralización de la obra de modo voluntario tras la pertinente advertencia del personal inspector, de conformidad con el precitado informe de 22/03/2024, tras la visita se constata que tanto el vallado como la instalación del prefabricado, se encuentran finalizadas, por lo que no se admite la atenuante alegada.



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

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

Respecto a la ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados, la situación demostrada es precisamente la inversa; el modo de proceder del inculpado es, suficientemente demostrativo de un actuar intencional, disimulado y manifiestamente contrario a la normativa urbanística. Concorre en el presente caso, el elemento subjetivo y el objetivo para que exista un daño grave a los intereses públicos y privados. No podemos obviar además, que se está en supuesto de infracción en que el daño es propio e inherente, que es el que se causa con la ejecución de cualquier obra sin licencia, por lo que se desestima la atenuante alegada.

Acerca de la reparación voluntaria y espontánea del daño causado, no cabe reputar acreditada la concurrencia de presupuestos de hecho apreciar esta atenuante ya que la ley exige que la disminución del daño sea “antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras”, y no consta que el denunciado hiciera nada al respecto antes de que actuara el Ayuntamiento, ni han procedido a “restaurar la realidad física al estado anterior al de la comisión de la infracción imputada”, que es la exigencia que contiene la Ley 7/2021.

En consideración a la alegación cuarta, Con relación a la aplicación de las reducciones del art. 85 Ley 39/2015 y art. 172.1 de la LISTA, exponiendo que reconoce la responsabilidad en la ejecución de la obra no amparada en título habilitante, la reducción de las sanciones pendientes de imponer, es decir, mientras está en tramitación el procedimiento sancionador, es conocida en nuestro ordenamiento jurídico. En los procedimientos sancionadores urbanísticos se contemplan distintos supuestos de reducción de la sanción, como el que procede por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución (artículo 172 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), que dispone expresamente, “Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.”

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

Respecto de los procedimientos sancionadores cuya normativa no ha recogido tal posibilidad, también es posible aplicar reducciones a la sanción en los términos regulados en el artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; en concreto, las reducciones se aplicarán por el reconocimiento por el infractor de su responsabilidad y/o por el pago voluntario, y serán, al menos de el 20% sobre el importe de la sanción propuesta en cada caso, siendo estos porcentajes acumulables entre sí, pero sin que sea posible condicionar como pone de manifiesto el alegante a que se vaya a proceder al pago voluntario de la sanción, en el momento que se conozca la cuantía definitiva.

Por último, en cuanto a la reducción por cumplimiento voluntario, dispone el artículo 172.2 de la LISTA, que 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.

Sexto: Para determinar el importe de la sanción, hay que acudir al artículo 162 de la Ley 7/2021 que sanciona las infracciones graves con multa desde 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos. Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 384 y ss del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en virtud de los cuales, al apreciarse la concurrencia de una circunstancia atenuante – facilitar las labores de inspección - la sanción se impondrá en su mitad inferior.



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

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

En a la concurrencia de una circunstancia atenuante, y al reconocimiento de la responsabilidad, antes de la resolución, con renuncia a desistimiento de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se propone establecer la sanción en 7.799,80 €, según los siguientes cálculos:

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

Sanción en grado medio: 16.499,50 euros.

Sanción en la cuantía de la mitad inferior: $16.499,50 \text{ €} - 3000 = 13.499,50 : 2 = 6.749,75 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = 9.749,75 \text{ €}$.

Reducción 20% (artículo 172.1 LISTA): $9.749,75 \times 20\% = 7.799,80 \text{ €}$

Séptimo: *De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en CL 5 AU4 El Romeral 40 (Ref. Cat. n.º 9615112UF5691N0001IW), consistentes en la realización de un vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.*

Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con la parcela que nos ocupa: N-00204/2023. Declaración responsable para colocación de portón de acceso de 2x4m.

Por tanto, la instalación del portón de acceso en el vallado exterior cuenta con la correspondiente declaración responsable. Por otro lado, no existe ningún expediente relacionado con el vallado interior y la instalación de la construcción prefabricada, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva declaración responsable (en el caso del vallado) y licencia urbanística (en el caso de la construcción prefabricada). En este caso se estaría incumpliendo el apartado 4 del artículo 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

*De dichos actos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificados en los artículos 161.3. a) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, resulta ser responsable **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE ***2196****, como titular catastral del inmueble donde se han ejecutado las obras de vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.*

Corresponde la imposición de la sanción de multa por importe de 7.799,80 euros.

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

PROPUESTA: *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.*

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

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

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

Dictar resolución en el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., sancionando a D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL, como responsable de una infracción urbanística grave consistente en la realización de un vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela, en [REDACTED] (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), que se han llevado a cabo sin la preceptiva declaración responsable (en el caso del vallado) y licencia urbanística (en el caso de la construcción prefabricada), imponiéndole una sanción de multa por el importe de 7.799,80 €.



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

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

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

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

PUNTO Nº 21.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00008/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA SIN LA PRECEPTIVA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL, SITA EN LA C/ JOSÉ SARAMAGO: ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS SL. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00008/2025

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

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

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00008/2025

SITUACIÓN: Calle José Saramago. Taralpe

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

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

Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 4/02/2025, del que resulta que:

1º.- Se ha recibido en este Ayuntamiento informe de la Policía Local fechado el 30/01/2025 con n.º de registro de salida 199, donde se informa y documenta gráficamente que la calle José Saramago se encuentra cortada en uno de sus tramos mediante vallado metálico, observando en su interior casetas de obra, materiales de construcción, cubas y ocupaciones de similar naturaleza. Constan en el informe fotografías tomadas durante la visita de inspección

Una vez analizadas las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se observa que la calle se encuentra cortada desde abril de 2024, teniendo una longitud el tramo cortado de unos 105 ml, tal y como se observa en la ortofoto que consta en el precitado informe.

2º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 17 de junio de 2022 concedió licencia municipal de obras a ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. para la construcción de 4 viviendas unifamiliares y piscinas en Calle José Saramago, n.º 32, 34, 36 y 38. La ocupación de vía pública está asociada a dicha licencia de obras, tramitada bajo el expediente M-00025/2022.

Sin embargo, no existe ningún expediente relacionado con la ocupación de vía pública, por lo que se está llevando a cabo sin la preceptiva autorización municipal.



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

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

3º.- El suelo que nos ocupa está clasificado 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 calificado como red viaria pública.

Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas serían LEGALIZABLES.

4º.- Los presuntos responsables según titulares del expediente M-00025/2022, son:

ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. con NIF B93684983

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

6º.- Valoración.

Para la valoración de las actuaciones se ha utilizado la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, donde se establecen las tarifas por ocupación de vía pública en el municipio.

Por tanto, la valoración sería:

Ocupación vía pública: 105 ml x 22 meses = 11.665 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero: *Incoar expediente restablecimiento del orden jurídico perturbado frente a la entidad ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. con CIF **3684***, titular del expediente M-00025/2022, en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presuntos autores de una infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3 a) de la Ley 7/2021 y 378.3 a), del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistentes en el uso de la vía pública sin la preceptiva autorización municipal, hallándose en su interior casetas de obra, materiales de construcción, cubas y ocupaciones de similar naturaleza*

Segundo: *Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 17 de junio de 2022 concedió licencia municipal de obras a ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. para la construcción de 4 viviendas unifamiliares y piscinas en Calle José Saramago, n.º 32, 34, 36 y 38. La ocupación de vía pública está asociada a dicha licencia de obras, tramitada bajo el expediente M-00025/2022.*

Sin embargo, no existe ningún expediente relacionado con la ocupación de vía pública, por lo que se está llevando a cabo sin la preceptiva autorización municipal.

Tercero: *El suelo que nos ocupa está clasificado 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 calificado como red viaria pública.*

Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas serían LEGALIZABLES.



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

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

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

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

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

Sexto: El procedimiento de restablecimiento de la legalidad se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.

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

Séptimo: Identificar a la Alcaldía como órgano competente para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.

Octavo: Informar a la entidad **ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. con CIF **3684*****, que conforme dispone el artículo 152.6 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículo 360.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, tratándose de obras que pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, **se concede a los interesados un plazo de dos meses** para que insten la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante preceptivo o proceda a ajustar la obra al título acordado. En el caso de que se inste dicha legalización, el procedimiento de protección de la legalidad se suspenderá en los términos establecidos reglamentariamente.

Transcurrido el plazo concedido al efecto sin haberse instado la legalización con la documentación necesaria o sin haberse ajustado las obras al título concedido, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las



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

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

medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. No obstante la Administración Pública podrá acordar la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y 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, seiscientos euros.

Noveno: Conceder trámite de audiencia a **ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. con CIF **3684*****, por plazo de 10 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

Décimo: A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación **SE PROPONE** La incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos.

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

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

La incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

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

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

PUNTO Nº 22.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00009/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL CERRAMIENTO DE PARCELA, SITO EN LA AV [REDACTED]. DÑA. MARÍA GLORIA GARCÍA FERNÁNDEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00009/2025

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

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

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00009/2025

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

ASUNTO: Informe jurídico restablecimiento del orden jurídico perturbado.

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 6/02/2025, del que resulta que:



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

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

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 24/01/2025 con n.º de registro de salida 158, de la ejecución de obras en el cerramiento de parcela sita en C/ Alonso Cano, n.º 2, en el lindero que da a Avda. de la Paz.

2º.- Tras contactar por teléfono con el responsable de la obra identificado en el informe policial, el mismo acude a la visita de inspección girada el 28/01/2025. Sin embargo, a la llegada, manifiesta que no dispone de las llaves para acceder al interior y que la propietaria se encuentra de viaje, no proporcionando su teléfono de contacto.

Desde el exterior se observa que tanto el vallado de parcela como una construcción adosada al mismo (la cual, según el responsable de la obra, es un aparcamiento) se están reformando; concretamente, se ha eliminado un portón de acceso para vehículos y se ha retranqueado la fachada, donde se ha colocado una puerta de acceso peatonal (propia de una vivienda) y dos ventanas. Asimismo, se ha cegado la parte superior del vallado de parcela donde anteriormente se encontraba una celosía prefabricada. También se observa adosada a lindero público una estructura metálica cubierta con panel sándwich.

Consta en el informe de la OTM, fotografía extraída de Google Street View, donde se observa el estado previo a la ejecución de las obras descritas. (Fotografía de fecha agosto de 2024 extraída de Google Street View)

Asimismo, constan las fotografías tomadas desde el exterior durante la visita realizada el 28/01/2025: FOTO N.º 1. Zona objeto de las actuaciones denunciadas, FOTO N.º 2 (izda). Acceso peatonal retranqueado, donde anteriormente se encontraba el portón. FOTO N.º 3 (dcha). Vallado de parcela completamente ciego, FOTO N.º 4. Estructura metálica con cubierta de panel sándwich

Tras analizar las fotografías aéreas de Google Earth Pro, se constata lo siguiente:

- Ortofoto de junio de 2018. Estado previo.*
- Ortofoto de marzo de 2020. La vivienda se encuentra en el mismo estado.*
- Ortofoto junio de 2021. Se observa que la construcción anexa 1 se ha reformado, se ha instalado la estructura metálica cubierta con panel sándwich y se ha levantado una construcción auxiliar 2, adosada a lindero privado.*

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

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

4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada 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 2, 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.

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación se informa que **las construcciones adosadas a linderos público y privado serían NO LEGALIZABLES.** En este caso, se estaría incumpliendo la separación mínima a linderos establecida en el artículo 196.7.*

*Por otro lado, **el vallado de parcela sería NO LEGALIZABLE**, al estar ejecutado en toda su altura con elementos sólidos y opacos, por lo que se estaría incumpliendo lo establecido en el artículo 196.10.*

5º.- La presunta responsable, según titular catastral y registral, es:



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

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

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

DÑA. MARÍA GLORIA GARCÍA FERNÁNDEZ con DNI *6405****

6º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Garaje anexo a vivienda unifamiliar”, establecido en 514 €/m² y “Trast., locales serv., anexo viv. Unifamilair” establecido en 514 €/m², por ser los que mejor se ajustan a la tipología edificatoria. De acuerdo con los criterios generales, en el caso de reformas se aplicará el porcentaje relativo a estructura 14%, cubierta 8%, revestimientos 12%, carpinterías 8% y pinturas 3%.

De acuerdo con las medidas tomadas en las fotografías aéreas, las superficies construidas aproximadas son:

- construcción anexa 1: 27 m²
- estructura y cubierta panel sándwich: 27 m²
- construcción anexa 2: 25 m²

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del módulo:	514 €/m ²
Cubierta p.sándwich	27 m ² x (514 €/m ² x 22%) = 3.053,16 €
Construcción anexa 1:	27 m ² x (514 x 31%) = 4.302,18 €
Construcción anexa 2:	26 m ² x 514 €/m ² = 12.850 €
Total valoración:	3.053,16 €+4.302,18 €+12.850 €= 20.205,34€

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero: *Incoar expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado frente a DÑA. MARÍA GLORIA GARCÍA FERNÁNDEZ con DNI ***6405**, titular catastral y registral del inmueble, en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presunta autora de una infracción urbanística grave, tipificada en los artículos 161.3 a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistente realizar la denunciada en C/ Alonso Cano, n.º 2 (Ref. Cat. n.º 3184102UF6538N0001OS), la ejecución de obras de reforma en el vallado de parcela, así como en una construcción adosada al mismo (la cual, según el responsable de la obra, es un aparcamiento), se ha eliminado un portón de acceso para vehículos y se ha retranqueado la fachada, donde se ha colocado una puerta de acceso peatonal (propia de una vivienda) y dos ventanas. Asimismo, se ha cegado la parte superior del vallado de parcela donde anteriormente se encontraba una celosía prefabricada. También se observa adosada a lindero público una estructura metálica cubierta con panel sándwich.*

Segundo: *Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con las obras descritas, por lo que **se están llevando a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.***



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

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

*Las construcciones adosadas a linderos público y privado serían **NO LEGALIZABLES**. En este caso, se estaría incumpliendo la separación mínima a linderos establecida en el artículo 196.7.*

*Por otro lado, el vallado de parcela sería **NO LEGALIZABLE**, al estar ejecutado en toda su altura con elementos sólidos y opacos, por lo que se estaría incumpliendo lo establecido en el artículo 196.10.*

Tercero: La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-6 en su grado 2, 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.

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

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

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

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

El mismo criterio fue acogido posteriormente por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de marzo de 2003, recurso 6406/1998: “El Tribunal Supremo, en otros casos, ha declarado que en el caso de que las obras sean manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico, no tiene sentido el requerimiento previo de legalización. Por tanto, la omisión de dicho trámite en estos casos carece de virtualidad anulatoria. Así, la Sentencia de 29 de octubre de 1994, declaraba que la regla general que preside el artículo 185 de la citada Ley del Suelo es que la restauración de la legalidad urbanística conculcada por obras terminadas sin licencia o contraviniéndola, precisa del previo expediente de legalización de las mismas, instrumentado mediante el requerimiento de la Alcaldía a tal efecto en que se otorgue el plazo de dos meses para dicha legalización, pero no es menos cierto que la misma jurisprudencia (Sentencias de 26 de febrero y 28 de marzo de 1988, así como la que recoge la Sentencia impugnada, de 30 de enero de 1985), excepcionan dicho previo expediente de legalización cuando aparece clara la ilegalidad e



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

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

improcedente la obra cuya demolición se ordena, pues carecería de sentido abrir un trámite de legalización de aquello que de modo manifiesto y a través de lo ya actuado no puede legalizarse, por contravenir el Plan o el Ordenamiento urbanístico”; y concluye la sentencia: “Por lo tanto, cuándo las obras sean manifiestamente ilegalizables por contravenir la ordenación urbanística, puede prescindirse de la orden de petición de licencia y del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando el administrado haya tenido oportunidad de ser oído en relación con la legalidad urbanística de las obras que ha ejecutado sin licencia” (en el mismo sentido, sentencia del mismo tribunal de 20 de septiembre de 2007, recurso 408/2007)

Sexto: *El procedimiento de restablecimiento de la legalidad se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.*

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

Séptimo: *Identificar a la Alcaldía como órgano competente para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.*

Octavo: *Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga, la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre el inmueble en cuestión, Finca n.º 6958/A, CRU: 29025000143637, Ref. Cat. 3184102UF6538N0001OS), en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 65.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.*

Noveno: *Conceder trámite de audiencia a doña **MARÍA GLORIA GARCÍA FERNÁNDEZ con DNI ***6405****, por plazo de 10 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, y para que presente cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.*

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

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

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

La incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

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

11-abril-2025



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

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

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

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 DE LA CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00010/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA CONSTRUCCIÓN DE PISCINA SIN LICENCIA URBANÍSTICA, SITA EN LA [REDACTED] DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ Y D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00010/2025

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

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

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00010/2025
SITUACIÓN: C/[REDACTED] (Ref. Cat. n.º [REDACTED])
ASUNTO: Informe jurídico restablecimiento del orden jurídico perturbado.

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 6/02/2025, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir escrito de denuncia el 09/01/2025 con n.º de registro 381, de la ejecución de una piscina en la dirección arriba referenciada, presuntamente sin licencia urbanística.

2º.- Tras contactar por teléfono con la propietaria, se permite el acceso al interior, por lo que el 31/01/2025, se gira visita de inspección junto con los agentes con C.P. 3008 y 4184 para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se observa que se han instalado dos piscinas prefabricadas, manifestando la propietaria que no solicitó licencia urbanística.

Consta en el informe técnico fotografía tomada durante la visita.

Una vez analizadas las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se observa que las piscinas aparecen instaladas definitivamente en junio de 2021

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

Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 291 del Reglamento



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

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

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

General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística), **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.**

4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-9 en su grado 3, regulada por el art. 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, estando la misma incluida dentro de la Unidad de Ejecución UE-RO-12.

Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las mismas **NO CUMPLEN con la normativa, en tanto en cuanto no ha sido desarrollada previamente la correspondiente Unidad de Ejecución.**

El artículo 207 del Decreto 550/2023, 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 establece al respecto lo siguiente:

“Artículo 207. Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.

La delimitación de la unidad de ejecución implica la afección de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del artículo 92.3 de la Ley y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a lo establecido en este Reglamento. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 84.2.c) de la Ley.”

En base a lo anterior, las obras objeto del presente expediente serían **NO LEGALIZABLES.**

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

D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO con DNI *0673****
DÑA. MARÍA TERESA RAMÍREZ PÉREZ con DNI *0041****
DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ con DNI *2801****
D. EDUARDO JESÚS JIMÉNEZ GUTIÉRREZ con DNI *3530****

La presunta responsable de la ejecución de las obras identificada en la visita de inspección es:

DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ con DNI *2801****

6º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Piscinas descubiertas (m² lámina de agua)”, establecido en 572 €/m² por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. De acuerdo con las medidas tomadas en las fotografías aéreas, la superficie aproximada de la lámina de agua es de 7,50 m² + 4 m².

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del módulo:	572 €/m ²
Lámina de agua:	11,50 m ²



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

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

Total valoración:

572 €/m² x 11,50 m² = 6.578 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero: Incoar expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado frente a D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO con DNI ***0673**, DÑA. MARÍA TERESA RAMÍREZ PÉREZ con DNI ***9041**, D. EDUARDO JESÚS JIMÉNEZ GUTIÉRREZ con DNI ***3530**, como titulares catastrales y registrales y contra DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ con DNI ***2801**, como titular catastral y registral y como la presunta responsable de la ejecución de las obras identificada en la visita de inspección, en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como presuntos autores de una infracción urbanística grave, tipificada en los artículos 161.3 a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, consistentes en realizar los denunciados en C/ [REDACTED] (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), la instalación de dos piscinas prefabricadas.

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, manifiesta la propietaria que no solicitó licencia urbanística. Comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con las obras denunciadas, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.**

Las obras realizadas **NO CUMPLEN** con la normativa, en tanto en cuanto no ha sido desarrollada previamente la correspondiente Unidad de Ejecución.

El artículo 207 del Decreto 550/2023, 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 establece al respecto lo siguiente:

“Artículo 207. Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.

La delimitación de la unidad de ejecución implica la afección de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del artículo 92.3 de la Ley y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a lo establecido en este Reglamento. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 84.2.c) de la Ley”.

En base a lo anterior, las obras objeto del presente expediente serían **NO LEGALIZABLES.**

Tercero: La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-9 en su grado 3, regulada por el art. 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, estando la misma incluida dentro de la Unidad de Ejecución UE-RO-12.

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

Quinto: De acuerdo con lo previsto en el artículo 357 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el restablecimiento del orden jurídico perturbado tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la



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

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

reposición a su estado originario de la realidad física alterada. Dicho procedimiento se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se incoe, aunque de forma coordinada, conforme a lo dispuesto por los artículos 170.2 de la LISTA y artículo 377 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

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

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

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

Sexto: *El procedimiento de restablecimiento de la legalidad se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.*

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



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

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

Séptimo: Identificar a la Alcaldía como órgano competente para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 03612, de 19/06/2023.

Octavo: Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga, la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre el inmueble en cuestión, Finca n.º 4057/A, CRU: 29025000096704, Ref. Cat. 017106UF6601N0001FQ), en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 65.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

Noveno: Conceder trámite de audiencia a **D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO con DNI ***0673****, **DÑA. MARÍA TERESA RAMÍREZ PÉREZ con DNI ***9041****, **DÑA. MARÍA TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ con DNI ***2801**** y a **D. EDUARDO JESÚS JIMÉNEZ GUTIÉRREZ con DNI ***3530**** por plazo de 10 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

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 de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos.

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

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

La incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

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

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

PUNTO Nº 24.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00011/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA INSTALACIÓN DE CASA DE MADERA, LA REFORMA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE Y LA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES, SIN LICENCIA URBANÍSTICA, SITAS EN EL [REDACTED]. DÑA. MARÍA TERESA RAMÍREZ PÉREZ Y D. JOSÉ



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

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

FERNÁNDEZ CORDERO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00011/2025

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

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

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00011/2025

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

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 18/02/2025, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento en este Departamento, tras la solicitud de empadronamiento tramitada en este Ayuntamiento, de la posible instalación de una casa prefabricada en la dirección arriba referenciada.

2º.- Tras contactar con la interesada, se facilitan las labores de inspección, por lo que el 31/01/2025 se gira visita al lugar, junto a los Policías Locales con C.P. 3008 y C.P. 4184, a fin de comprobar “in situ” los hechos descritos.

Durante la visita se ha podido observar que se ha llevado a cabo la instalación de una casa prefabricada de madera, de dimensiones 9x4 m, colocada bajo una cubierta metálica existente en la parcela. La propietaria manifiesta haberla instalado unos 2 o 3 meses atrás, aportando documentación justificativa de la instalación. Asimismo, se ha podido observar que existe junto a la citada casa, una instalación de placas solares, otra construcción aparentemente reformada y destinada a vivienda, así como una piscina.

Consta en el informe técnico fotografía tomada durante la visita. Foto n.º 1. Casa prefabricada de madera bajo cubierta de chapa. Fotos n.º 2 y 3. Construcción aparentemente reformada y destinada a vivienda, así como zona anexa a la misma con barbacoa y cocina exterior. Fotos n.º 4 y 5. Piscina (izda) y placas solares (dcha).

Ortofoto de la parcela con indicación de la ubicación de las construcciones descritas. Tras analizar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata lo siguiente:

Ortofoto de junio de 2017, donde se observa la cubierta de chapa metálica, la construcción destinada a vivienda sin finalizar y la piscina. En el caso de la piscina, según los artículos 153 y 169 de la Ley 7/2021, la posible infracción urbanística estaría prescrita.

Ortofoto de marzo de 2020, donde se observa la construcción finalizada. De acuerdo con el artículo 169 de la Ley 7/2021 la posible infracción urbanística estaría prescrita a efectos del régimen sancionador.

Ortofoto de abril de 2023, se han añadido dos cubiertas anexas a la construcción destinada a vivienda.

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



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

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

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

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

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

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

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que la instalación de la casa prefabricada, la construcción destinada a vivienda y las placas solares, al no tratarse de un uso compatible con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del PGOU; por tanto, serían **NO LEGALIZABLES**.*

5º.- La presunta responsable de la instalación de la casa prefabricada, identificada durante la visita de inspección, es:

DÑA. SARA LUCÍA GIRÁLDEZ SUÁREZ con NIF *1808****

El presunto responsable, según titular catastral, es:

D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO, con DNI *0673****

Los presuntos responsables como vendedores de la construcción prefabricada, son:

ECOMUNDI SYSTEMS, S.L. con CIF B55098818

6º.- Valoración.

- Para la valoración del módulo prefabricado, se han consultado diferentes páginas webs de venta de casas móviles prefabricadas, tomando en consideración aquellos que se asemejan a la construcción que nos ocupa (<https://casamovilsur.com/segunda-mano/>; <https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>) de lo que resulta un precio aproximado de 500 €/m².

Valor casa prefabricada:

500 €/m² x 36 m² = 18.000 €

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

Expte. N-221/24. PEM: 4.408,00 €

Expte. N-050/24. PEM: 5.909,00 €

Expte. N-877/23. PEM: 4.338,84 €

Expte. N-875/23. PEM: 5.835,45 €

Expte. N-658/23. PEM: 5.703,00 €



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

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

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

Por tanto, la valoración final sería:

$$18.000 \text{ €} + 5.238,85 \text{ €} = 23.238,85 \text{ €}$$

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero: Incoar expediente 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 las siguientes construcciones:

- Instalación de una casa prefabricada de madera, de dimensiones 9x4 m, colocada bajo una cubierta metálica existente en la parcela.
- Instalación de placas solares
- Reforma de construcción destinada a vivienda.

A la vista del informe emitido, tras comprobar las fotografías aéreas de Google Earth Pro se constata que las construcciones mencionadas se han llevado a cabo entre 2021 y 2023: la nave se observa en la ortofoto de junio de 2021 y la ampliación de la construcción destinada a vivienda aparece en la ortofoto de abril de 2023. Ortofoto de junio de 2020, estado previo. Se observa una construcción auxiliar existente junto al lindero norte de la parcela. Ortofoto de junio de 2021, se observa la construcción de la nave adosada a lindero. Ortofoto de abril de 2023, la construcción auxiliar ha sido reformada y ampliada.

Segundo: Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva Licencia urbanística.**

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

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

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

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



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

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

Cuarto: Iniciar expediente restablecimiento de la legalidad frente a **DÑA. SARA LUCÍA GIRÁLDEZ SUÁREZ con NIF ***1808****, como presunta responsable de la instalación de la casa prefabricada, identificada durante la visita de inspección, contra **D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO, con DNI ***0673****, y **Dña. MARÍA TERESA RAMÍEZ PÉREZ, con DNI ***9041****, como titulares registrales y contra **ECOMUNDI SYSTEMS, S.L. con CIF **5098*****, como vendedora de la construcción prefabricada, sin que conste que para su venta haya exigido la correspondiente licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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



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

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

urbanístico"; y concluye la sentencia: "Por lo tanto, cuándo las obras sean manifiestamente ilegalizables por contravenir la ordenación urbanística, puede prescindirse de la orden de petición de licencia y del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando el administrado haya tenido oportunidad de ser oído en relación con la legalidad urbanística de las obras que ha ejecutado sin licencia" (en el mismo sentido, sentencia del mismo tribunal de 20 de septiembre de 2007, recurso 408/2007).

La instalación de construcciones objeto del expediente sancionador es un acto sujeto a la correspondiente licencia urbanística, en cuanto claramente subsumible en el supuesto de hecho que contempla y regula el artículo 291.e) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, de conformidad con el cual "Actos sujetos a licencia urbanística: (...) e) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casasmóviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes. (nótese que el precepto legal mencionado incluye la mención específica de la irrelevancia del uso provisional o definitivo de las obras de construcción, edificación o implantación de instalaciones), resulta exigible licencia municipal.

Así lo ha venido exigiendo, por lo demás, la doctrina de distintos Tribunales Superiores de Justicia y, en tal sentido, el de Islas Baleares, en Sentencia de 22 de junio de 2011, incide en la neta distinción entre "casas prefabricadas" e instalaciones similares provisionales o permanentes que la normativa vigente en dicha Comunidad Autónoma autoriza efectuar sin licencia en camping o zonas de acampada, destacando que lo que queda exento de licencia son las instalaciones fácilmente transportables, lo que no resulta predicable de los bungalows a que venía referido el recurso pues, "pese a estar montados a partir de elementos prefabricados, una vez instalados no son fácilmente transportables, no siendo equiparable el hecho de que puedan desmontarse y trasladarse sus piezas con que el referido elemento (sin desmontar) sea móvil o fácilmente transportable; el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en Sentencia de 9 de septiembre de 2004, desecha el argumento de que una casa prefabricada de madera no requiera de licencia municipal sobre la consideración de que tal actividad de cierre "es una actuación urbanística" precisada, por tanto, de tal clase de licencia; y el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en Sentencias de 31 de enero de 2002 y de 18 de junio, 28 de septiembre y 29 de diciembre de 2010 y 27 de noviembre de 2014, considera que las viviendas prefabricadas son instalaciones "con vocación de permanencia en el tiempo" y, por ello, precisadas de la oportuna licencia, máxime si quedan fijadas al suelo por medio de elementos sustentantes lo que, como aduce la Sentencia del mismo Tribunal de 7 de febrero de 2000, "entra además dentro de la más absoluta lógica pues la finalidad de la Ley es fiscalizar el uso del suelo de conformidad con la naturaleza urbanística de los mismos (...), lo que se podría eludir en fraude de Ley si en lugar de construir en los mismos, simplemente se instalaron en ellos casas o industrias prefabricadas".

En el mismo sentido, las Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía (Sala con sede en Granada) 14 julio 2003 y (Sala con sede en Sevilla) 23 diciembre 1999; Aragón 29 abril 2010; Canarias (Sala con sede en Santa Cruz de Tenerife) 9 julio 2012; Cataluña 1 marzo 2011, 29 abril 2013, 2 junio 2014 y 30 septiembre 2015; Islas Baleares 17 septiembre 2004; Madrid 10 octubre 2000 y 11 junio 2014; y Murcia 19 diciembre 1997, 7 diciembre 2000 y 4 junio 2010, entre otras, dando por supuesta la necesidad de previa obtención de licencia para instalaciones similares (casas o viviendas unifamiliares prefabricadas y casetas de madera).

Séptimo: El procedimiento de restablecimiento de la legalidad se registrará por lo establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto.

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

Octavo: Identificar a la Alcaldía como órgano competente para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley



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

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

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.

Noveno: 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 16197, CRU: 29052000938970, Ref. Cat. 29007A001000880000XH), 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.

Décimo: Conceder trámite de audiencia a **DÑA. SARA LUCÍA GIRÁLDEZ SUÁREZ con NIF ***1808****, **D. JOSÉ FERNÁNDEZ CORDERO, con DNI ***0673****, **Dña. MARÍA TERESA RAMÍEZ PÉREZ, con DNI ***9041****, y a la entidad **ECOMUNDI SYSTEMS, S.L. con CIF **5098***** por plazo de 10 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

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 de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos.

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

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

La incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

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

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

PUNTO Nº 25.-PROPUESTA DE LA SRA.CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00017/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA EJECUCIÓN DE UN VALLADO SIN DECLARACIÓN RESPONSABLE Y LA INSTALACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN PREFABRICADA SIN LICENCIA URBANÍSTICA, [REDACTED]
[REDACTED]: D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO



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

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

Expte.: R-00017/2024

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

I.- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 27 de marzo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00017/2024

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

ASUNTO: Resolución expediente restablecimiento de la legalidad. (Disciplina urbanística).

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE ***2196****, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente por la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, vengo a proponer lo siguiente:*

ANTECEDENTES DE HECHO:

La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 20/03/2024, del que resulta que

1º.- *El 08/03/2024 con n.º de registro de entrada 2024-4803 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de un vallado en el interior de la parcela, portón de acceso y la instalación de una construcción prefabricada en la dirección arriba referenciada.*

2º.- *El 12/03/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. El propietario permite el acceso al interior, donde se ha podido constatar que se ha llevado a cabo la colocación de un portón de acceso en el vallado a vial norte, además de la realización de un vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.*

Constan en el informe fotografías tomadas durante la visita de inspección. Foto n.º 1. portón de acceso en vallado a vial norte; fotos n.º 2 y 3. vallado y construcción prefabricada; fotos n.º 4 y 5. vallado y construcción prefabricada.

3º.- *De acuerdo con los datos catastrales, se trata de una parcela con una superficie de 3.306 m² sobre la que existen construidas una piscina y una vivienda distribuida en planta baja y primera, con una superficie construida total de 154 m². En el vallado a vial norte se ha colocado un portón de acceso; por otro lado, en la zona noreste de la parcela, se ha llevado a cabo la realización de un vallado y la posterior instalación de una construcción prefabricada.*

Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se ha podido comprobar que dichas actuaciones se han realizado con posterioridad a abril de 2023.

Consta Ortofoto de junio de 2021, donde se observan la piscina y viviendas existentes; Ortofoto de febrero de 2024, donde se observa el vallado interior y la construcción prefabricada y Ortofoto de abril de 2023, donde se observa la explanada realizada en la zona noreste de la parcela desde el portón de acceso del vallado a vial norte.

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

N-00204/2023. Declaración responsable para colocación de portón de acceso de 2x4m. El expediente se encuentra completo.

11-abril-2025



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

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

*Por tanto, la instalación del portón de acceso en el vallado exterior cuenta con la correspondiente declaración responsable. Por otro lado, no existe ningún expediente relacionado con el vallado interior y la instalación de la construcción prefabricada, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva declaración responsable (en el caso del vallado) y licencia urbanística (en el caso de la construcción prefabricada).***

Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en los artículos 137 y 138 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y los artículos 291 y 293 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a licencia urbanística y Actos sujetos a declaración responsable), procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.

5º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo 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 con la ordenanza N-9 en su grado 3, regulada por el art. 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que las obras de vallado e instalación de construcción prefabricada, al haberse situado dicha construcción de forma exenta en el interior de la parcela, serían **NO LEGALIZABLES**. En este caso se estaría incumpliendo el apartado 4 del artículo 199 que se transcribe a continuación:*

“Art. 199.- Alojamientos Unifamiliares Aislados (Residencial Agrícola) (N9)

4.- Usos.

El uso fundamental será el de alojamiento de propiedad vertical coexistiendo el uso residencial con el de explotación de pequeña huerta agrícola familiar.

En el caso particular de la Ordenanza N-9 en su grado 3 se permitirá el uso bifamiliar, lo que permitirá la realización de dos viviendas, que habrán necesariamente de formar una única edificación teniendo ambas en común la totalidad de la parcela. En este uso bifamiliar no se permitirá la división de la parcela asignando una porción de terreno a cada una de las viviendas”

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

MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE *2196****

7º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Vallas y cercas”, establecido en 39 €/m². El vallado realizado tiene una longitud aproximada de 41 ml y una altura de 2m, lo que resulta una superficie de 82 m².

En el caso de la construcción prefabricada, para la valoración se han consultado diferentes páginas webs de venta de casas móviles prefabricadas, tomando en consideración aquellos que se asemejan a la construcción que nos ocupa, cuya superficie aproximada es de 25 m² (<https://mobilhomesuni.com/#cat%C3%A1logo>; <https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>; <https://lafabricadecasas.es/casas-moviles/>); de lo que resulta un precio aproximado de 600 €/m².

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m² vallado:

39 €/m²



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

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

Superficie aproximada vallado:	82 m ²
Valoración vallado:	39 €/m ² x 82 m ² = 3.198 €
Valor del m ² construcción:	600 €/m ²
Superficie aproximada construcción:	25 m ²
Valoración construcción:	600 €/m ² x 25 m ² = 15.000 €
Total valoración:	3.198 € + 15.000 € = 18.198 €

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10/05/2024, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad, por la supuesta infracción grave por la ejecución de obras en [REDACTED] Romeral 40 (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), consistentes en:

- La realización de un vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.

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.

De dichos actos se estableció como presunto responsable a **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE ***2196****, como titular catastral del inmueble donde se han ejecutado las obras.

Tercero: Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 10/05/2024, según consta en el documento de correos, y tras dos intentos de notificación conforme dispone el artículo 42 de la Ley 39/2015, fue publicada en el BOE según dispone el artículo 44 de la precitada ley, que establece que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado.

La notificación de inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad a D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL, se realizó mediante anuncio de notificación de 1 de julio de 2024, (BOE n.º 163), de fecha 6 de julio de 2024.

Tercero: De fecha 3/02/2025, fue dictada providencia por la Concejala Delegada, confirmando trámite de audiencia al denunciado, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, antes de dictar propuesta de resolución, poniendo de manifiesto la relación de documentos obrantes en el expediente a fin de que pudiese obtener las copias de los que estimase conveniente, y para que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinente.

La referida providencia se notificó a D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL, mediante comparecencia personal el día 6/02/2025.

Frente a la referida providencia no se han presentado alegaciones.

Cuarto: De fecha 20/02/2025, D. Francisco Contreras Baquero, en representación acreditada de **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL**, presentó alegaciones contra la citada providencia, cuya argumentación se resume en los siguientes puntos:

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

Segundo: Alega que nunca ha tenido intención de causar ninguna clase de daño a intereses públicos o privados, al entender que los hechos no afectaban dichos intereses ni perjudicaba a terceros. De hecho, la parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado y ordenanza N-9 de forma que la parcela no tiene agotada su edificabilidad en función de dicha calificación..



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

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

Aduce que no ha impedido de ningún modo el acceso a la propiedad, colaborando en todo momento en su labor inspectora y que tiene la intención de restablecer el orden urbanístico perturbado que se señala en los expedientes de referencia de forma voluntaria y la reparación de cualquier daño que la propia obra pudiese haber causado a los intereses públicos o privados, por lo que solicitará la correspondiente licencia o realizará la correspondiente Declaración Responsable necesaria para su ejecución material. En todo caso, si no fuese posible adosar la edificación móvil (exenta de la antigua) a la vivienda existente, se retirará de forma definitiva, al ser desplazable, siguiendo las instrucciones de la Administración, y desmontando la totalidad de la valla.

Tercero: Manifiesta que no quiere discutir la graduación de la infracción urbanística como grave en tanto que deriva de la conducta que objetivamente recoge el artículo 161.3 de la Ley 7/2021 y el Decreto 550/2002 que la desarrolla reglamentariamente. Pero estima que no procede su aplicación en grado medio, ya que dicho grado, conforme establecen los artículos 164 de la Ley y 384 a 386 del Decreto de referencia, viene supeditado a la inexistencia de circunstancias atenuantes.

Declara que el vallado es de escasa entidad y poca cuantía, tal y como se explicita en los expedientes de su razón, y la construcción es removible sin ningún tipo de obra añadida.

Solicita la aplicación de la sanción en grado mínimo, y la aplicación de las circunstancias atenuantes: “..a) Facilitar las labores de inspección. b) la paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector. c) la Ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses público o privados afectados. d) la reparación voluntaria y espontánea del daño causado.”

Cuarto: Aduce la reducción por reconocimiento de la responsabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 172 de la LISTA, ofreciendo el pago de la sanción en su grado mínimo con la reducción del 20% y de operarse dicha reducción deja patente que renuncia o desiste de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción propuesta.

Solicita que la sanción grave se aplique en su grado mínimo, esto es, en la cuantía de 3.000 euros. Que a dicha sanción se aplique la reducción del 20% ofreciendo el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución, solicitando cuenta o carta de pago donde poder realizar el ingreso correspondiente, en tanto que renunciaría a cualquier acción o recurso en vía administrativa con la propia sanción. Que adicionalmente, se aplique una reducción del 50% de la cuantía resultante de aplicar la anterior reducción, al concurrir en sus representados la responsabilidad del sancionador y del RLU.

Pide que Subsidiariamente, para el supuesto caso de que se estimase que procede la sanción prevista para las infracciones graves en la mitad inferior, la misma tiene un horquilla, que aplicándola en su grado medio, la sanción debería ser de 9.749,50 euros a la que habrá de aplicársele la reducción del 50% por reposición de la legalidad que esta parte ofrece desde ya, lo que reduciría la sanción a 4.874,75 euros; a todo esto, habría que aplicar la reducción por ofrecimiento de pago voluntario de la sanción y reconocimiento de la responsabilidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo: La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

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



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

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

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

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

Quinto: Realizando una concreción de los hechos, circunstancias de la infracción, documentos obrantes en el expediente, e informe de la OTM resulta:

En atención a la alegación primera, reconocimiento de los hechos; alegación segunda, aplicación de circunstancias atenuantes; alegación tercera, graduación de la sanción y alegación cuarta, reconocimiento de la responsabilidad, no constituyen materia del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística, por lo que no procede pronunciarse al respecto en este procedimiento.

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Dicho de otro modo, la lesión del bien jurídico protegido se ha producido con la ejecución de obras sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios. Dicho de otro modo, la lesión del bien jurídico protegido se ha producido con la obra del vallado interior y la instalación de la construcción prefabricada sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios, y en todo caso, la solicitud de licencia o declaración responsable que en su caso se presente, sería posterior al inicio de la obra, a la visita de la inspección llevada a cabo por la oficina técnica municipal y al acuerdo de inicio de procedimiento sancionador.

A resultas de lo anterior, no estando amparadas las obras objeto del expediente administrativo por la necesaria licencia urbanística, y no siendo legalizables, procede, por tanto, la desestimación del motivo de impugnación porque analizando el expediente es posible comprobar la comisión por el denunciado de unos hechos constitutivos de infracción urbanística, no existiendo prueba alguna en vía administrativa que los contradiga, las normas urbanísticas que los mismos infringen, y el tipo de infracción que constituyen. A mayor abundamiento, es preciso indicar se ha producido una vulneración de lo establecido en los artículos 137 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y art. 291.e) del Reglamento General de la LISTA que establece como actos sujetos a licencia urbanística, Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

Como tal edificación o instalación, por tanto, cualesquiera que sea el material empleado y con independencia de su condición de desmontable o no desmontable (nótese que el precepto legal mencionado incluye la mención específica de la irrelevancia del uso provisional o definitivo de las obras de construcción, edificación o implantación de instalaciones), resulta exigible licencia municipal.

Así lo ha venido exigiendo, por lo demás, la doctrina de distintos Tribunales Superiores de Justicia y, en tal sentido, el de Islas Baleares, en Sentencia de 22 de junio de 2011, incide en la neta distinción entre "casas prefabricadas" e instalaciones similares provisionales o permanentes que la normativa vigente en dicha Comunidad Autónoma autoriza efectuar sin licencia en camping o zonas de acampada, destacando que lo que queda exento de licencia son las instalaciones fácilmente transportables, lo que no resulta predicable de los bungalows a que venía referido el recurso pues, "pese a estar montados a partir de elementos prefabricados, una vez instalados no son fácilmente transportables, no siendo equiparable el hecho de que puedan desmontarse y trasladarse sus piezas con que el referido elemento (sin desmontar) sea móvil o fácilmente transportable; el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en Sentencia de 9 de septiembre de 2004, desecha el argumento de que una casa prefabricada de madera no requiera de licencia municipal sobre la consideración de que tal actividad de cierre " es una actuación urbanística " precisada, por tanto, de tal clase de licencia; y el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en Sentencias de 31 de enero de 2002 y de 18 de junio, 28 de septiembre y 29 de diciembre de 2010 y 27 de noviembre de 2014, considera que las viviendas



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

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

prefabricadas son instalaciones "con vocación de permanencia en el tiempo" y, por ello, precisadas de la oportuna licencia, máxime si quedan fijadas al suelo por medio de elementos sustentantes lo que, como aduce la Sentencia del mismo Tribunal de 7 de febrero de 2000, "entra además dentro de la más absoluta lógica pues la finalidad de la Ley es fiscalizar el uso del suelo de conformidad con la naturaleza urbanística de los mismos (...), lo que se podría eludir en fraude de Ley si en lugar de construir en los mismos, simplemente se instalaron en ellos casas o industrias prefabricadas".

En el mismo sentido, las Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía (Sala con sede en Granada) 14 julio 2003 y (Sala con sede en Sevilla) 23 diciembre 1999 ; Aragón 29 abril 2010 ; Canarias (Sala con sede en Santa Cruz de Tenerife) 9 julio 2012 ; Cataluña 1 marzo 2011 , 29 abril 2013 , 2 junio 2014 y 30 septiembre 2015 ; Islas Baleares 17 septiembre 2004 ; Madrid 10 octubre 2000 y 11 junio 2014 ; y Murcia 19 diciembre 1997 , 7 diciembre 2000 y 4 junio 2010 , entre otras, entran en las distintas cuestiones suscitadas en los respectivos recursos entablados contra resoluciones similares a la aquí impugnada recordando o, en algunos casos, dando por supuesta la necesidad de previa obtención de licencia para instalaciones similares (casas o viviendas unifamiliares prefabricadas y casetas de madera).

Sexto: *De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en [REDACTED] (Ref. Cat. n.º [REDACTED]), consistentes en la realización de un vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.*

*De dichos actos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificados en los artículos 161.3. a) y c) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, resulta ser responsable **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL con NIE ***2196****, como titular catastral del inmueble donde se han ejecutado las obras de vallado interior y la instalación de una construcción prefabricada en la zona noreste de la parcela.*

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. (.....)



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

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

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

Octavo: 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 **D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL**, que proceda a la retirada del vallado interior, así como de la construcción prefabricada, 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.



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

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

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.

Noveno: *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:

Dictar resolución en el procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., ordenando a D. MARCEL HENRI JEAN VAN DAL que proceda a la reposición al estado originario de la realidad física alterada, procediendo a la retirada del vallado interior, así como de la construcción prefabricada, sita en CL 5 AU4 El Romeral 40 (Ref. Cat. n.º 9615112UF5691N0001IW), 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 del interesado.

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 26.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00045/2023, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA NEGATIVA A LA INSPECCIÓN Y LA DIVISIÓN DE PARCELA SIN LICENCIA, SITA EN EL [REDACTED], EL ROMERAL:DÑA. PATRICIA ELENA GARCÍA HIDALGO Y D. RAFAEL RAMÍREZ GIL. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: R-00045/2023

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

“INFORME JURÍDICO



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

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

EXPTE. Nº: R-00045/2023

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

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 **D. JOSÉ REGUERA BECERRA con DNI ***3479****, **DÑA. CARMEN MÁRQUEZ CORREDERA**, **D. PEDRO RAMÓN REGUERA MÁRQUEZ**, **DÑA. SUSANA REGUERA MÁRQUEZ**, **DÑA. PATRICIA ELENA GARCÍA HIDALGO con DNI ****5047*** y **D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI ***5077****, como titulares registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras, y contra **D. RAFAEL RAMÍREZ GIL con DNI ***1437****, como titular catastral, habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente por la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa aplicable al efecto..

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 24/11/2023, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento en este Ayuntamiento de una posible parcelación en suelo rústico, por lo que el 07/11/2023 se gira visita de inspección al lugar indicado junto a la Policía Local. El propietario no permite el acceso al interior, tal y como queda de manifiesto en el informe policial, de fecha de salida 30/11/2023 y n.º de registro 2337:

“Que D. Juan Yague Rueda, con DNI ***5077** con domicilio en C/Ave Fría n.º 232-B manifiesta que primero va a hablar con su abogado, antes de permitirnos la entrada a su propiedad. Tlf. (...) para realizar la inspección. No pudiendo acceder, negando la entrada.
Todo ello en colaboración con la técnico de urbanismo del Ayuntamiento, Dña. Amada Vaquero.”

Tras contactar telefónicamente con el propietario, confirma que no permite el acceso al interior de la parcela, por lo que se adjuntan al informe técnico las fotografías tomadas desde el exterior, y que obran en el mismo.

2º.- De resultados de la visita de inspección, desde el exterior se ha podido constatar que las parcelas con referencias catastrales [REDACTED] y [REDACTED] se encuentran divididas en tres parcelas con accesos independientes, con una antigüedad superior a 6 años. Sobre una de estas parcelas, concretamente en la parcela situada al norte (la cual es objeto del presente informe), se están realizando nuevas sub-divisiones en las que, a su vez, se están instalando casas prefabricadas.

De acuerdo con los datos catastrales, las parcelas originales cuentan con las siguientes superficies:

[REDACTED] y [REDACTED], sobre la que constan una serie de construcciones que datan del año 1998, con una superficie construida total de 392 m².

Para un mejor entendimiento, consta en el informe de la OTM fotografía aérea de la parcela objeto del informe extraída de Google Earth Pro, con indicación de las diferentes divisiones realizadas y las construcciones existentes sobre la misma:

Fotografía aérea de fecha abril de 2023, parcela situada al norte, con una superficie de 2.674 m²

Fotografía aérea de fecha abril de 2023, con indicación de la parcelación realizada sobre dicha parcela, donde se observa que se encuentra subdividida en 8 parcelas independientes, a las que se accede desde un camino común, el cual se encuentra cerrado por un portón.

Fotografía aérea de fecha abril de 2023, con indicación de las construcciones existentes, las cuales se detallan a continuación:



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

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

Construcciones 1 a 5: casas prefabricadas, cuyas superficies construidas aproximadas según medición realizada en Google Earth son 30 m², 45 m², 20 m², 30 m² y 35 m² respectivamente.

Construcción 6: casa de obra, de superficie aproximada 100 m².

Se realiza a continuación una comparativa de la ortofoto de fecha abril de 2023 con la ortofoto de junio de 2017, a fin de comprobar la antigüedad de dichas construcciones, resultando que la edificación señalada con el n.º 6 tiene más de 6 años de antigüedad.

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

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

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

“Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

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

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

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



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

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

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.

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

Artículo 91. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas ”.

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



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

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

P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común) y en su artículo 253.1 la parcela mínima edificable.

“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 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*



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

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

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.*

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.

Art. 253.- Normativa para la edificación.

1.- Parcela mínima edificable.

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

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

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

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

TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE SUELO	SECANO m ²	REGADÍO m ²
---------------------	---------------	--------------------------	---------------------------



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

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

Relacionada con la naturaleza o destino de la finca.	20.000	5.000
Alojamientos aislados de propiedad vertical	20.000	5.000

En el caso de edificaciones de interés social o utilidad pública, se fija una parcela mínima general de 5.000 m², independientemente del tipo de suelo, pudiendo el Pleno Municipal, en función de la edificación a realizar exigir mayor superficie para la parcela mínima."

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

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

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. PATRICIA ELENA GARCÍA HIDALGO con DNI **5047***
D. RAFAEL RAMÍREZ GIL con DNI *1437****

Los presuntos responsables, según titulares registrales, son:

D. JOSÉ REGUERA BECERRA con DNI *3479****
DÑA. CARMEN MÁRQUEZ CORREDERA ***
D. PEDRO RAMÓN REGUERA MÁRQUEZ *1716****
DÑA. SUSANA REGUERA MÁRQUEZ *1716****
DÑA. PATRICIA ELENA GARCÍA HIDALGO con DNI **5047***
D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI *5077****

8º.- *Valoración.*

Para la valoración de las construcciones prefabricadas se han consultado los precios publicados en diferentes páginas webs para construcciones similares (<https://mobilhomespain.com/>; <https://lafabricadecasas.es/casas-moviles/>; <https://micasamovil.es/>), obteniendo un precio aproximado para casa móvil tradicional de 600 €/m².

Por otro lado, en el caso de la división de la parcela, se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2023 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que recoge unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media. Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a "Vallas y cercas" establecido en 39 €/m.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² prefabricada:	600 €/m ²
Superficie construcciones 1 a 5:	30m ² +45m ² +20m ² +30m ² +35m ² = 160 m ²
Valoración construcciones prefabricadas:	600 €/m ² x 160 m ² = 96.000 €
Valor del m vallado:	39 €/m



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

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

Longitud aproximada del vallado:

182 m

Valoración vallado:

39 €/m x 182 m = 7.098 €

Por tanto, la valoración final sería:

96.000 € + 7.098 € = 103.098 €

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12/04/2024, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad, por la supuesta infracción muy grave en Polígono 7 Parcelas 232 Y 238, El Romeral (parcela con referencias catastrales [REDACTED] y [REDACTED]), consistente en parcelación en suelo rústico; y por supuesta infracción grave por la construcción de cinco casas prefabricadas, cuyas superficies construidas aproximadas según medición realizada en Google Earth son 30 m², 45 m², 20 m², 30 m² y 35 m², respectivamente.

Según consta en el 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 común conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021).

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

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

De acuerdo con el mencionado informe de la OTM, las actuaciones consistentes en la división de la parcela no cumplirían con la normativa urbanística que le es de aplicación, al estar la parcelación en suelo rústico expresamente prohibida en el artículo 91 de la Ley 7/2021 e incumplir la parcela mínima edificable según el artículo 253.1 del PGOU; por tanto, sería **NO LEGALIZABLE**.

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

La referida actuación podría ser constitutiva de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3. a) y c) y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y muy grave del artículo 161.4 a) y 378.4 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

De dichos actos se estableció como presuntos responsables a **D. JOSÉ REGUERA BECERRA con DNI ***3479****, **DÑA. CARMEN MÁRQUEZ CORREDERA**, **D. PEDRO RAMÓN REGUERA MÁRQUEZ**, **DÑA. SUSANA REGUERA MÁRQUEZ**, **DÑA. PATRICIA ELENA GARCÍA HIDALGO con DNI ****5047*** y **D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI ***5077****, como titulares registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras, y contra **D. RAFAEL RAMÍREZ GIL con DNI ***1437****, como titular catastral, y quienes podrían ser declarados responsables en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12/04/2024, e intentada la notificación por correo certificado, fue practicada, a D. Pedro Ramón Reguera Márquez, el día 5/12/2024; a Dña. Susana Reguera Márquez,



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

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

el día 24/04/2024; a Dña. Patricia Elena García Hidalgo, el día 25/04/2024; a D. Juan Yague Rueda, el día 24/04/2024, y a D. Rafael Ramírez Gil, el día 25/04/2024.

Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 12/04/2024, a D. José Reguera García, según consta en el documento de correos, y tras dos intentos de notificación conforme dispone el artículo 42 de la Ley 39/2015, fue publicada en el BOE según dispone el artículo 44 de la precitada ley, mediante anuncio de notificación de de 25/06/2024, BOE n.º 162, de 5 de julio de 2024.

Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 12/04/2024, a Dña. Carmen Márquez Corredera, según consta en el documento de correos, y tras dos intentos de notificación conforme dispone el artículo 42 de la Ley 39/2015, fue publicada en el BOE según dispone el artículo 44 de la precitada ley, mediante anuncio de notificación de de 22/11/2024, BOE n.º 287, de 28 de noviembre de 2024.

Tercero: De fecha 13/02/2024, Dña. Antonia Barba García, con DNI **3572***, presenta pliego de descargos, adjuntando documentación, en representación de la persona denunciada D. Juan Yague Rueda, donde, manifiesta lo siguiente:

“Que la administración ha considerado que en las parcelas catastrales 232 y 238 del Polígono 7 del término municipal de Alhaurín de la Torre se ha procedido a parcelar e instalar casas prefabricadas, incoando un expediente de restablecimiento de legalidad, cuando lo realmente ocurrido es que las casas prefabricadas instaladas en la parcela han sido colocadas allí entre los años 2013 y 2016, si bien es cierto que mi representado compra casas prefabricadas y las restaura para su venta mientras tanto las coloca en la parcela, y utilizan de manera exclusiva ciertas partes de la parcela para una mayor intimidad pero sin ánimo de parcelación, ya que todos saben que la situación es de indivisión, ello no quita que tampoco se puede dividir un piso y sin embargo se subdivide en habitaciones, por lo que ninguna infracción se ha cometido y la colocación de las casas prefabricadas si bien es incompatible con la legalidad urbanística está prescrita

Solicita, la caducidad del expediente y subsidiariamente el archivo del mismo por las razones expuestas”.

Cuarto: En base a las alegaciones presentadas se solicitó nuevo informe técnico, el cual fue evacuado en fecha 2/10/2024, donde se informa:

[.....]

2º.- El 28/05/2024 con n.º de registro de entrada 10.944 se presenta, por parte de Dña. Antonia Barba García, en representación de D. Juan Yague Rueda, escrito de alegaciones, el cual será contestado en el presente informe en sus aspectos técnicos:

“Que la administración ha considerado que en las parcelas catastrales 232 y 238 del Polígono 7 del término municipal de Alhaurín de la Torre se ha procedido a parcelar e instalar casas prefabricadas, incoando un expediente de restablecimiento de legalidad, cuando lo realmente ocurrido es que las casas prefabricadas instaladas en la parcela han sido colocadas allí entre los años 2013 y 2016, si bien es cierto que mi representado compra casas prefabricadas y las restaura para su venta mientras tanto las coloca en la parcela, y utilizan de manera exclusiva ciertas partes de la parcela para una mayor intimidad pero sin ánimo de parcelación, ya que todos saben que la situación es de indivisión, ello no quita que tampoco se puede dividir un piso y sin embargo se subdivide en habitaciones, por lo que ninguna infracción se ha cometido y la colocación de las casas prefabricadas si bien es incompatible con la legalidad urbanística está prescrita.

Solicita la caducidad del expediente y subsidiariamente el archivo del mismo por las razones expuestas.”

Según manifiesta el escrito, las casas prefabricadas han sido instaladas en la parcela entre los años 2013 y 2016, considerando por tanto que la infracción urbanística estaría prescrita.



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

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

Para abordar la posible prescripción de la instalación de las construcciones prefabricadas, se adjuntan en el precitado informe de la OTM ortofotos extraídas de Google Earth Pro, de fechas:

1. Ortofoto de junio de 2018.
2. Ortofoto de junio de 2020.
3. Ortofoto de abril de 2023, con indicación de las construcciones observadas desde el exterior de la parcela en la visita del 07/11/2023.
4. Ortofoto de febrero de 2024.

De la comparativa entre las anteriores fotografías aéreas, podemos concluir que:

- La construcción n.º 6 se observa en la ortofoto de junio de 2017, contando con más de 6 años de antigüedad, por lo que, de acuerdo con el artículo 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la posible infracción urbanística estaría prescrita.

- Las construcciones n.º 2, 4 y 5 se observan en la ortofoto de junio de 2020, por lo que, de acuerdo con el artículo 169 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, estarían prescritas a efectos del régimen sancionador.

- La construcción n.º 3 se observa en la ortofoto de abril de 2023, no encontrándose en esta fecha instalada la construcción n.º 1 fotografiada en la visita de inspección.

- De acuerdo con la ortofoto de febrero de 2024, la construcción n.º 1 se ha desplazado a otra ubicación. Asimismo, se puede observar que se ha instalado una nueva construcción prefabricada señalada con el n.º 7.

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

Quinto: Con fecha 17/01/2025, fue dictada providencia de la Concejala Delegada, en la que se da contestación a las alegaciones presentadas, confiriendo trámite de audiencia a los interesados, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, antes de dictar propuesta de resolución, poniendo de manifiesto a D. Jesús Jiménez Sánchez, 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 mediante notificación por correos, a Dña. Patricia Elena García Hidalgo, el día 29/01/2025; a Dña. Susana Reguera Márquez, el día 4/02/2025; a D. Juan Yague Rueda, el día 23/01/2025; a D. Rafael Ramírez Gil, el día 29/01/2025 y a D. Pedro Ramón Reguera Márquez, el 28/01/2025.

Dicha providencia se intentó notificar a D. José Reguera García, y a doña Dña. Carmen Márquez Corredera por medios ordinarios, resultando infructuosos los dos intentos por su ausencia, según consta en el documento de correos, por lo que de conformidad con el art. 42 en relación al 44 de la LPACAP se procedió a la notificación de la providencia de 17/01/2025 a D. José Reguera García mediante anuncio en el BOE n.º 60, de 11 de marzo de 2025 y publicación en el tablón de Edictos Municipal y a Dña. Carmen Márquez Corredera, mediante anuncio de notificación de 20/02/2025, BOE n.º 49, de 26 de febrero de 2025 y publicación en el tablón de Edictos Municipal. En consecuencia, dicho acto administrativo es firme a todos los efectos.

Frente a la citada providencia no han sido presentadas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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



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

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

Segundo: La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Tercero: Los arts. 161.3. a) y c) y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y muy grave del artículo 161.4 a) y 378.4 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.

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

Quinto: En consideración con el acervo de las diligencias que contiene el expediente, y a la vista de los informes Técnicos emitidos, y que obran en el expediente, las construcciones n.º 2, 4 y 5 se observan en la ortofoto de junio de 2020, por lo que, de acuerdo con el artículo 169 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, estarían prescritas a efectos del régimen sancionador, pero no de cara al procedimiento de restablecimiento de la legalidad. - La construcción n.º 3 se observa en la ortofoto de abril de 2023, no encontrándose en esta fecha instalada la construcción n.º 1 fotografiada en la visita de inspección. - De acuerdo con la ortofoto de febrero de 2024, la construcción n.º 1 se ha desplazado a otra ubicación. Asimismo, se puede observar que se ha instalado una nueva construcción prefabricada señalada con el n.º 7. Dichas actuaciones son incompatibles con el ordenamiento urbanístico vigente y, por lo tanto, no pueden ser objeto de legalización.

Sexto: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción muy grave en Polígono 7 Parcelas 232 Y 238, El Romeral (parcela con referencias catastrales 29007A007002320000XZ y 29007A007002380000XY), consistente en parcelación en suelo rústico; y por supuesta infracción grave por la construcción de cinco casas prefabricadas, cuyas superficies construidas aproximadas según medición realizada en Google Earth son 30 m², 45 m², 20 m², 30 m² y 35 m², respectivamente y de los mismos resultan responsables **D. JOSÉ REGUERA BECERRA con DNI ***3479****, **DÑA. CARMEN MÁRQUEZ CORREDERA**, **D. PEDRO RAMÓN REGUERA MÁRQUEZ**, **DÑA. SUSANA REGUERA MÁRQUEZ**, **DÑA. PATRICIA ELENA GARCÍA HIDALGO con DNI ****5047*** y **D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI ***5077****, como titulares registrales del inmueble donde se han ejecutado las obras, y contra **D. RAFAEL RAMÍREZ GIL con DNI ***1437****, como titular catastral.

Séptimo: Dispone el artículo 151 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

1. Ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por esta ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella. Reglamentariamente se desarrollarán los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización, aun existiendo elementos de disconformidad no sustanciales con la ordenación aplicable, cuando las medidas necesarias para la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística resulten imposibles o sean de muy difícil ejecución.

2. La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.



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

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

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, desmante, 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. (.....)

6. (.....) Si del procedimiento de legalización se concluye que las obras no son compatibles con la ordenación aplicable, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

El artículo 154 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, preceptúa:

1. En caso de incumplimiento de las medidas provisionales o definitivas, la Administración procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, y con los apartados siguientes, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.

2. En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

3. El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros.

(.....)

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

Según la doctrina jurisprudencial consolidada, cuando las obras o usos fueran compatibles se ha de requerir al infractor la legalización en un plazo de dos meses, mientras que para el caso de que fueran incompatibles -como ocurre en el presente expediente- se determinará sin más su reposición si bien, previamente, deberá realizarse una mínima actividad instructora y audiencia al infractor conforme establecen los artículos 75, 79 y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas- (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 3 de diciembre de 2006). Efectivamente, el Tribunal Supremo, en una ya antigua sentencia de 30 de enero de 1985, ponente Eugenio Díaz Eimil, dejó dicho: “Estando plenamente acreditada la imposibilidad de legalización de la obra de autos por su incuestionable condición de ilegal, el



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

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

reconocimiento implícito que de ello hace el recurrente al reducir su impugnación al ámbito estrictamente formal, sin formular alegación de índole material que contradiga dicha ilegalidad, pone de manifiesto la improcedencia de acordar una nulidad que solamente produciría efectos dilatorios y provocaría una repetición innecesaria de actuaciones administrativas y judiciales, con los consiguientes costes económicos, de las que se obtendría como único resultado una idéntica decisión de derribo que la aquí enjuiciada y ello constituye razón última que justifica la no aceptación de la pretensión de nulidad del demandante y apelante, cuyo derecho de defensa no ha sufrido limitación alguna ni en el expediente administrativo, ni en este proceso”.

Noveno: *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 D. JOSÉ REGUERA BECERRA con DNI ***3479**, a DÑA. CARMEN MÁRQUEZ CORREDERA, a D. PEDRO RAMÓN REGUERA MÁRQUEZ, a DÑA. SUSANA REGUERA MÁRQUEZ, a DÑA. PATRICIA ELENA GARCÍA HIDALGO con DNI ****5047* a D. JUAN YAGUE RUEDA con DNI ***5077**, y a D. RAFAEL RAMÍREZ GIL, que procedan a la restitución de la parcela a su estado originario, eliminando la división y subdivisión sobre la parcela realizada, así como a la retirada de las construcciones prefabricadas, 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.*

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.*

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:

Dictar resolución en el procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., ordenando a D. JOSÉ REGUERA BECERRA, a DÑA. CARMEN MÁRQUEZ CORREDERA, a D. PEDRO RAMÓN REGUERA MÁRQUEZ, a DÑA. SUSANA REGUERA MÁRQUEZ, a DÑA. PATRICIA ELENA GARCÍA HIDALGO, a D. JUAN YAGUE RUEDA, y a D. RAFAEL RAMÍREZ GIL, que procedan a la restitución de la parcela a su estado originario, eliminando la división y subdivisión sobre la parcela realizada, así como a la retirada de las construcciones prefabricadas, 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.



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

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

PUNTO Nº 27.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. D-00013/2025, RELATIVA A LA ORDEN DE EJECUCIÓN PARA LA SUSTITUCIÓN DEL VALLADO MEDIANERO SUR DE LA PARCELA SITA EN C/ [REDACTED]; D. JOSÉ RAFAEL PEÑA JIMÉNEZ Y DÑA. MARÍA ANGUSTIAS CERVERA TEJADA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: D-00013/2025

Asunto: Orden de ejecución

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 1 de abril de 2025, que dice:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: D-00013/2025

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

ASUNTO: Informe jurídico. Orden de ejecución.

Primero.- Por parte de la Oficina Técnica Municipal se ha emitido informe de fecha 17/03/2025, del que resulta que:

1º.- El 14/02/2025 con n.º de registro 2.944 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con el riesgo de caída de un vallado medianero en la dirección arriba referenciada, concretamente en su lindero con la parcela sita en C/ Almáchar, 176-B, adjuntando la siguiente documentación gráfica.

2º.- El 12/03/2025 se gira visita de inspección al lugar para comprobar “in situ” el estado del vallado en cuestión. Se observa que, a consecuencia de las fuertes lluvias acaecidas en los días previos a la visita, el vallado, que contenía las tierras de la parcela referenciada, se ha derrumbado casi en su totalidad, quedando aún una parte del mismo en pie, en la que igualmente existe riesgo de caída.

Se trata de un vallado realizado con bloques de hormigón tipo split, con una altura aproximada de unos 4 metros, que salvaba el desnivel existente entre ambas parcelas.

Constan en el informe, fotografías tomadas durante la inspección.

3º.- 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 L.I.S.T.A.) 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, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

En el artículo 26 del P.G.O.U. se recoge lo siguiente:

“Art. 26.- Seguridad y decoro de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.



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

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

Con fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

- a) *Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.*
- b) *Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.*
- c) *Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.*

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.”

Asimismo, en el art. 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se recoge al respecto lo siguiente:

“Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.

2. Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado 1. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.”

4º.- Los presuntos responsables, según titulares catastrales, son:

D. JOSÉ RAFAEL PEÑA JIMÉNEZ, con DNI *5250****

DÑA. MARÍA ANGUSTIAS CERVERA TEJADA con DNI *3636****

5º.- Por todo lo expuesto anteriormente, se propone:

- **Requerir a la propiedad para que proceda en el plazo máximo de 1 mes, a fin de evitar el peligro que existe en la actualidad, a sustituir el vallado medianero sur de la parcela sita en [REDACTED]**

6º.- Valoración.



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

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

Para la valoración de los trabajos a realizar, se ha optado por utilizar los valores medios estimados para la construcción para el año 2025 publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, por considerarse los más apropiados para una estimación del presupuesto de los trabajos que se ordenan, dadas las características de las obras a realizar.

Concretamente, se considera el módulo aplicable a “Muro de contención de hormigón E= 30cm” establecido en 156,26 €/m², por ser el que mejor se ajusta a la tipología constructiva. Se han tomado medidas a través de Google Earth, de donde se obtiene que el vallado tiene una longitud aproximada de unos 9,50 ml.

Por tanto, la valoración quedaría de la siguiente forma:

Dimensiones del vallado: 9,50 ml x 4 m = 38 m²

Valor vallado: 156,26 €/m²

Total valoración: 38 m² x 156,26 €/m² = 5.937,88 €.

Segundo: FUNDAMENTO LEGAL.

En materia de conservación, es de aplicación lo establecido en las siguientes leyes y reglamentos:

- (TRLRSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).*
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*
- 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*
- Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), aprobado por Real Decreto 2187/1978, los artículos 10, 11, y 18 a 28 hasta tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario autonómico (Disposición transitoria novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).*

En el Capítulo III del Título I del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se contempla el régimen aplicable a las edificaciones, incluyendo entre otros extremos la definición del deber legal de conservación, con el correspondiente reflejo en la legislación autonómica.

Dispone el artículo 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía:

1. “Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.

2. Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado 1. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada



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

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

ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras, habilitará a la administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

[..."]

Tercero: De acuerdo con lo establecido en el artículo 321.2 del Decreto 550/2021, que regula el procedimiento para dictar órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación, con carácter previo a la resolución, procede conceder un periodo de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados.

Cuarto: Es competente para dictar la orden de ejecución el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía nº 03612, de 19/06/2023.

Por todo ello, se **PROPONE:**

1º.- Incoar procedimiento para dictar orden de ejecución por las actuaciones que se contienen en el informe de la Oficina Técnica Municipal referido.

2º.- Conceder un periodo de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados.

3º.- Hacer constar a **D. JOSÉ RAFAEL PEÑA JIMÉNEZ, con DNI ***5250** y a DÑA. MARÍA ANGUSTIAS CERVERA TEJADA con DNI ***3636****, que dispondrán del plazo de UN MES desde la notificación de la resolución del expediente que se dicte, para que procedan a sustituir el vallado medianero sur de la parcela sita en C/ Alozaina, n.º 158.

El presupuesto de ejecución material de las actuaciones a realizar asciende a **5.937,88 €**, según informe de valoración de los trabajos que se ordenan, realizado por la oficina técnica municipal.

4º.- Advertir a los interesados que, de dictarse orden de ejecución, transcurrido el plazo que en ésta se establezca sin haber procedido al cumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

5º.- 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 558/A, CRU: 29025000026251, ref. Catastral 1784106UF6518S0001JS, en virtud de lo dispuesto en el artículo 321.2 del Decreto 550/2022, de 29 de diciembre, art. 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



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

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

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.

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:

1º.- Incoar procedimiento para dictar orden de ejecución por las actuaciones que se contienen en el informe de la Oficina Técnica Municipal referido.

2º.- Conceder un período de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados.

3º.- Hacer constar a **D. JOSÉ RAFAEL PEÑA JIMÉNEZ, con DNI ***5250** y a DÑA. MARÍA ANGUSTIAS CERVERA TEJADA con DNI ***3636****, que dispondrán del plazo de UN MES desde la notificación de la resolución del expediente que se dicte, para que procedan a sustituir el vallado medianero sur de la parcela sita en C/ Alozaina, n.º 158.

El presupuesto de ejecución material de las actuaciones a realizar asciende a **5.937,88 €**. según informe de valoración de los trabajos que se ordenan, realizado por la oficina técnica municipal.

4º.- Advertir a los interesados que, de dictarse orden de ejecución, transcurrido el plazo que en ésta se establezca sin haber procedido al cumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

5º.- 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 558/A, CRU: [REDACTED], ref. Catastral [REDACTED], en virtud de lo dispuesto en el artículo 321.2 del Decreto 550/2022, de 29 de diciembre, art. 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.

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 28.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE MEDIO AMBIENTE SOBRE EL EXPTE. 2025 PAIF-00010, RELATIVA A LA APROBACIÓN DE PLAN DE



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

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

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

AUTOPROTECCIÓN DE INCENDIOS. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA

QUE PRESENTA EL CONCEJAL DELEGADO DE MEDIO AMBIENTE, ANTE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN DE LA TORRE

El Concejale Delegado de Medio Ambiente ante la Junta de Gobierno Local comparece y como mejor proceda **EXPONE:**

Visto el informe de la Coordinadora de Medio Ambiente que a continuación se transcribe:

Ref. Nº	MA-17-25-AR-PAIF SWAL 2022 PAIF-00010
---------	--

“INFORME

Asunto: Informe Aprobación Plan Autoprotección

Titular: J. S. B.

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Con fecha 14/08/2020 y n.º de registro de entrada 202000010168. Se recibe el Plan de Autoprotección contra Incendios Forestales, titularidad de J. S. B., con DNI 24****10T, que se encuentra ubicada en la interfaz urbano forestal del término municipal de Alhaurín de la Torre.

2.- En cumplimiento del artículo 4.5.2.3 del **Decreto 371/2010**, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencias por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/ 2001, de 13 de noviembre, que expone:

“Corresponde a las autoridades locales la competencia para exigir la elaboración de los Planes de autoprotección, otorgar la aprobación y verificar el cumplimiento de los mismos.”

LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 5/199, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales y su Reglamento.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de prevención y lucha contra incendios forestales.
- Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencias por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/ 2001, de 13 de noviembre

FUNDAMENTO DE DERECHO

A) En base a las competencias que tiene conferidas el Ayuntamiento de exigir y otorgar la aprobación de los Planes de Autoprotección, se procede a la revisión del Plan de Autoprotección.

11-abril-2025



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

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

B) Una vez supervisado el contenido del Plan de Autoprotección y comprobada su adecuación al artículo 4.5.2.2 del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía, que expone el contenido mínimo que deben contener los Planes de Autoprotección.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, **SE PROPONE:**

1.- Aprobar el Plan de Autoprotección de J. S. B., polígono 14 parcela 26 del término municipal de Alhaurín de la Torre.

2.- Incluir dicho documento en la próxima revisión del Plan Local de Emergencia contra Incendios Forestales.

3.- Notificar al interesado.

Para que conste, firmo el presente, En Alhaurín de la Torre, a día de la firma electrónica. La Coordinadora de Medio Ambiente. **Fdo. Ana Rosa Luque Díaz**

En su virtud,

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 n.º 3612 de 19 de junio de 2023, modificado por el Decreto de Alcaldía n.º 3666 de 21 de junio de 2024, que admita este escrito, y en consecuencia tenga a bien los siguientes:

1.- APROBACIÓN DEL PLAN DE AUTOPROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS FORESTALES (PAIF), Polígono 14, parcela 26 del T. M. de Alhaurín de la Torre. Titular: J. S. B.

2.- APROBAR INCLUIR DICHO DOCUMENTO EN LA PRÓXIMA REVISIÓN DEL “PLAN LOCAL DE EMERGENCIAS CONTRA INCENDIOS FORESTALES”

3.- Notificar al interesado para su conocimiento y efectos.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica, **El Concejal Delegado de Medio Ambiente. Fdo.: Abel Perea Sierra**

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

PUNTO Nº 29.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO SOBRE EL EXPTE. 2025 EXP-00042, RELATIVA A APROBACIÓN DE PLAN DE AUTOPROTECCIÓN SEMANA SANTA 2025. Con carácter previo al debate del punto se expuso que en el expediente consta informe del Plan de Autoprotección de Incendios con CVE: 07E900270E7A00N4B1J9H8H1H0. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:



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

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

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

María del Mar Martínez González en virtud de Decreto 1342 del 26 de marzo del 2025, 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 por motivos de la celebración de la Semana Santa 2025, el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, a través de la Concejalía de Seguridad Ciudadana, a contratado los servicios de la empresa “Proyectos y Servicios Financieros P76”, con CFI: B19956622, para la elaboración del “PLAN DE AUTOPROTECCIÓN DE LA SEMANA SANTA ”, con registro de entrada en este Ayuntamiento con fecha de 4 de abril de 2025 y con número de orden 6901.

ANTECEDENTE DE HECHOS

Que en el expediente consta el Plan de Autoprotección de la Semana Santa 2025, elaborado y certificado por Don Jorge Gutiérrez Murcia, con DNI 25695507E, Ingeniero Técnico Industrial con n.º de Colegiado 3487, del Colegio Profesional de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga.

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 n.º 1342 de 26 de marzo de 2025, se acuerde en la siguiente.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO: Aprobar el Plan Autoprotección de la Semana Santa 2025, realizado por Don Jorge Gutiérrez Murcia, con DNI 25695507E, Ingeniero Técnico Industrial con n.º de Colegiado 3487, del Colegio Profesional de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga.

SEGUNDO: Dar traslado del acuerdo a la Policía Local, a Protección Civil y a la Concejalía de Cultura.

En Alhaurín de la Torre, en la fecha de la firma digital, la Concejala Delegada de Seguridad Ciudadana, Fdo.: Doña María del Mar Martínez González.

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

PUNTO N° 30.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE SEGURIDAD CIUDADANA Y VÍA PÚBLICA SOBRE EL EXPTE. 2025 PST-00007, RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN DE PUESTO/CARRITO PARA LA VENTA DE CHUCHERÍAS PARA EL JUEVES Y VIERNES SANTO DE 2025: D. FRANCISCO LUÍS MÁRQUEZ SOTO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

María del Mar Martínez González, en virtud de Decreto 1342 del 26 de Marzo de 2025, Concejala Delegada 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,



**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 el órgano instructor que informa, D. Miguel Molina Heredia, hago constar que con fecha de 25 de Febrero de 2025, presentó solicitud y aportación de documentos por registro de entrada de este Ayuntamiento con número de orden de registro 202500003651, Don Francisco Luís Márquez Soto, con número de D.N.I.: ***3179**, solicitando la ocupación del dominio público con un puesto/carrito para la venta chucherías y juguetes de 1,5 M, en la zona Plaza del Conde, los días 17 y 18 de abril del 2025. (Jueves y Viernes Santos).

Que adjunta copia de la siguiente documentación:

- Recibo de la autoliquidación de la tasa por utilizaciones privativas, nº recibo 346/2025
- Justificante pago del banco.
- Seguro de responsabilidad civil, n.º póliza 56829429/0 y recibo de cobro actual.
- Certificado de Carnet de Manipulador.
- Copia del D.N.I.

ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO: Que consta en el expediente, informe FAVORABLE, para la ocupación de la vía pública con un puesto de chucherías, de 1,5 mt., el cual se transcribe a continuación:

“INFORME

El Agente Patrulla Verde V-3 que subscribe, da conocimiento del siguiente informe:

Habiéndose recibido solicitud con fecha de entrada de 25 de febrero de 2025, con numero de orden de registro en este Ayuntamiento 202500003651, presentado por D. F.L.M.S., con numero de D.N.I. ***3179**, solicitando la ocupación del dominio público con un carrito para la venta chucherías y juguetes de 1,5 M, en la zona de la plaza del Conde los días 17 y de abril del 2025. (Jueves y Viernes Santos).

Que se ha comprobado la documentación entregada por el titular para la venta de chucherías y juguetes con un carrito de 1,5 metros.

Que dicho puesto mencionado con anterioridad sera ubicado en Plaza del Conde el día 17 y 18 de abril de 2025 .

Que vista la solicitud y documentación de la misma es favorable para la ocupación del dominio público de un carro de venta de chucherías y juguetes. Siendo estos los días 17 y 18 de abril de 2025 Jueves y Viernes santos.

Lo que se pone en su conocimiento para los efectos que procedan.

Alhaurín de la Torre a la fecha indicada en la firma electrónica. El Funcionario. Fdo. José Manuel Martín Gil. “

Que dicho todo lo expuesto anteriormente y desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta de resolución para que la Junta de Gobierno Local, por delegación del Sr. Alcalde mediante Decreto nº 3273 de 15 de junio de 2017, se acuerde en la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO: Autorizar favorablemente la ocupación del dominio público con un puesto/carrito de chucherías de 1,5 metros, en la ubicación Plaza del Conde para los días 17 y 18 de abril de 2025, sin entorpecer el paso de desfile a Don Francisco Luís Márquez Soto, con número de D.N.I.: ***3179**.

SEGUNDO: Notificar la resolución que se adopte al interesado.

11-abril-2025



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

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

TERCERO: Dar cuenta de este acuerdo al Departamento de Gestión Tributaria y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de firma digital. La Concejala Delegada de Seguridad Ciudadana y Vía Pública. 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 31.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE SEGURIDAD VIAL Y OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA SOBRE EL EXPTE. 2025 PST-00013, RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN PARA PUESTO DE CHURROS Y CHOCOLATE EN LA PLAZA DEL CONDE LOS DÍAS 17 Y 18 DE ABRIL DE 2025: D. MANUEL SÁNCHEZ ESTEBANEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

María del Mar Martínez González, en virtud del Decreto 1342 de 26 de Marzo de 2025, Concejala Delegada de Seguridad Ciudadana, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Ocupación de la Vía Pública, Señalítica de la Vía Pública y Mobiliario Urbano y Tráfico, al amparo de lo establecido de la Legislación Vigente,

EXPONE

Que el órgano instructor que informa, D. Miguel Molina Heredia, hago constar que con fecha de 2 de Abril de 2025, presentó solicitud y aportación de documentos por registro de entrada de este Ayuntamiento con número de orden de registro 202500006765, presentado por Don Manuel Sánchez Estebanez con número de D.N.I.: ***7059**, solicitando la ocupación del dominio público con un puesto de chocolate y churros de 4 X 2 metros (8 m²), para los días 17 y 18 de Abril de 2025 (Jueves y Viernes Santos), en la ubicación Plaza del Conde.

Que adjunta copia de la siguiente documentación:

- Recibo de la autoliquidación de la tasa por utilizaciones privativas, nº recibo 415/2025.
- Justificante pago del banco.
- Seguro de responsabilidad civil, n.º póliza 431002535 y recibo de cobro actual.
- Certificado de Carnet de Manipulador.
- Copia del D.N.I.

ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO: Que consta en el expediente, informe FAVORABLE, para la ocupación de la vía pública con un puesto de chocolate y churros de 4 x 2 mts, el cual se transcribe a continuación:

“INFORME

El Patrulla Verde V-3, da conocimiento del siguiente informe:

Habiéndose recibido solicitud con fecha de entrada de 2 de Abril de 2025, con numero de orden de registro en este Ayuntamiento 202500006765, presentado por D. M.S.E., con numero de D.N.I. ***7059**, solicitando la ocupación del dominio público con un puesto de chocolate y churros de 4x2 en la Plaza del Conde los días de semana Santa 17 y 18 de Abril de 2025.



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

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

Que se ha comprobado la documentación entregada por el titular para montar puesto de chocolate y churros de 4x2 metros.

Que dicho puesto mencionado con anterioridad sera ubicado en Plaza del Conde, donde estará instalado sin entorpecer la imagen de la procesión.

Que vista la solicitud y documentación de la misma es favorable para la ocupación del dominio público de una puesto de chocolate y churros, para los días y lugar mencionado anteriormente.

Que el departamento de Vía Pública solo autoriza el espacio a ocupar en la acera u plaza, este no lleva autorización para enganche de luz a la red pública, que el titular debe abastecer con un generador portátil.

Lo que se pone en su conocimiento para los efectos que procedan.

Alhaurín de la Torre a la fecha indicada en la firma electrónica. El Funcionario. Fdo. José Manuel Martín Gil. “

Que dicho todo lo expuesto anteriormente y desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta de resolución para que la Junta de Gobierno Local, por delegación del Sr. Alcalde mediante Decreto nº 3273 de 15 de junio de 2017, se acuerde en la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO: Autorizar favorablemente la ocupación del dominio público con un puesto de chocolate y churros de 4 x 2 metros, en la ubicación Plaza del Conde para los días 17 y 18 de Abril de 2025 a Don Manuel Sánchez Estebanez, con número de D.N.I.:***7059**.

SEGUNDO: Notificar la resolución que se adopte al interesado.

TERCERO: Dar cuenta de este acuerdo al Departamento de Gestión Tributaria y a la Policía Local, para los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de firma digital. La Concejala Delegada de Seguridad Ciudadana y Vía Pública. 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 32.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DE APERTURAS SOBRE EL EXPTE. 2025 INOC-00010, SOBRE INADMISIÓN DE LA SOLICITUD RELATIVA A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACTIVIDAD INOCUA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

**PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL FORMULA LA CONCEJALA DEL
ÁREA DE APERTURAS**

PROCEDIMIENTO: 1108 - DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACTIVIDADES INOCUAS
EXPEDIENTE: 2025 – INOC-00010

- Promotor: MARRAGH QORCHI OUSSAMA - DNI: ***8095**

11-abril-2025



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

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

- Actuación:
 - MEZQUITA
- Ubicación:
 - AVDA. DE LAS AMÉRICAS, P.I. LAS PAREDILLAS, NAVE 10
 - Ref. Cat. 240700200UF66A0001WH

ASUNTO: propuesta de resolución de inadmisión

Visto el expediente que se tramita relativo a la declaración responsable de una actividad inocua, consistente en MEZQUITA, en AVDA. DE LAS AMÉRICAS, P.I. LAS PAREDILLAS, NAVE 10 de Alhaurín de la Torre, (Ref. Cat. 240700200UF66A0001WH).

Visto el informe propuesta firmado el 01/04/2025 con CSV 07E90026FB5000B3M5Y6B0X0Y4 relativo a la improcedencia de la admisión a trámite de la solicitud que motivó el expediente 2025 – INOC-00010, que entre otras cuestiones indica que:

- *Revisado el expediente, se observa que carece de fundamento la presentación de declaración responsable, dirigida al Departamento de Aperturas, para el ejercicio de actividad inocua consistente en un centro de culto religioso, por no ser actividad económica ni estar sujeta a la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.*
- *Por tal motivo procede, en virtud del artículo 88 de la LPAC, acordar la inadmisión de la solicitud puesto que el culto religioso no requiere la tramitación de expediente de declaración responsable de actividad económica, en este caso, inocua.*
- *No obstante, el promotor de la actuación, previamente al inicio de actividad deberá cumplir con el resto de normativa que resulte de aplicación a la tipología de la actuación que va a desarrollar, tales como y sin perjuicio de otros, informe urbanístico de uso favorable y/o solicitudes relativas a obras e instalaciones que procedan.*

En virtud del decreto número 2024 03491 de 02/07/2024 de delegación de competencias, se eleva a la Junta de Gobierno Local, la adopción de los siguientes ACUERDOS:

- PRIMERO: PRIMERO: Inadmitir la solicitud recibida con registro de entrada 202500003833 de 27/02/2025 relativo a la declaración responsable de actividades inocuas correspondiente al expediente 2025 – INOC-00010 para una MEZQUITA en AVDA. DE LAS AMÉRICAS, P.I. LAS PAREDILLAS, NAVE 10 de Alhaurín de la Torre, indicando, sin perjuicio de que previamente al inicio de actividad, cumpla con el resto de normativa que resulte de aplicación (en especial, informe urbanístico de uso y/o solicitudes relativas a obras e instalaciones que procedan).
- SEGUNDO: Proceder al cierre del expediente con el justificante de la notificación que se practique.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital del documento. La Concejala Delegada de Aperturas. 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 33.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DE APERTURAS SOBRE EL EXPTE. DRCA-00018/2024, RELATIVA A LA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE, SITA: C/ DE LAS ERAS 24, A: RAMZAN SERVICIOS SL. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PROCEDIMIENTO: 1107 DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACTIVIDADES CALIFICADAS
EXPEDIENTE: 2024_DRCA-00018



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

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

- Promotor: RAMZAN SERVICIOS, SL - CIF: B56428857
 - Actuación:
 - RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR (hostelería sin música)
 - Categoría 66 del Anexo I GICA
 - Ubicación:
 - CALLE DE LAS ERAS, 24, LOCAL 1A de Alhaurín de la Torre
 - Ref. Cat. 2082104UF6528S0001SH
- ASUNTO: Propuesta de calificación ambiental

Visto el expediente que se tramita para la calificación ambiental de la actuación consistente en un proyecto de adecuación e instalación de local destinado a hostelería sin música, en CALLE DE LAS ERAS, 24, LOCAL 1A de Alhaurín de la Torre (Ref. Cat. 2082104UF6528S0001SH).

Visto el informe ambiental favorable firmado el 01/04/2025 con CSV 07E90026F79700R1J2D5N0E2V5 (URL Comprobación: <https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>), en el que constan los siguientes condicionantes:

1º. Ejecutar las obras y/o instalaciones descritas por el Proyecto Técnico objeto de este informe, previa obtención de las autorizaciones necesarias.

2º. Corregir durante su ejecución las incidencias subsanables siguientes: a) Las necesarias, según criterio de la Dirección Técnica de la Obra, que no supongan modificaciones sustanciales.

3º. Trasladar al Ayuntamiento la certificación acreditativa del técnico director de la actuación de que ésta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la calificación ambiental, previamente a su puesta en marcha o inicio de actividad. Se hace hincapié en la siguiente documentación a aportar:

De carácter medioambiental:

El funcionamiento de esta actividad no deberá superar los límites de ruido transmitido a locales colindantes ni los límites de inmisión al exterior aplicable a actividades, establecidos en las Tablas VI y VII respectivamente, del Decreto 6/2012, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, debiendo cumplir a su vez todas las disposiciones establecidas en el citado Reglamento.

a) El conducto de evacuación de humos de la cocina, a través de chimenea, será independiente de toda otra extracción o ventilación, del local y del edificio, y exclusivo. A su vez, deberá ser completamente estanco. El nivel de inmisión sonora, en la salida de cubierta, no deberá superar el límite en el exterior establecido.

b) Si la evacuación de humos a través de chimenea, aun realizándose en las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal frente a la contaminación atmosférica, resultase molesta por la percepción de olores, o la emisión de partículas, deberán instalarse filtros de probada eficacia, que se someterán a las operaciones de mantenimiento o sustitución periódicas indicadas por el fabricante

c) Todos los elementos generadores de humo deben estar situados debajo de la campana extractora

d) Todas las salidas exteriores de aire deberán cumplir lo establecido en la ordenanza frente a la contaminación Atmosférica y su articulado en función del caudal evacuado.

e) Los cierres de los locales (por el procedimiento de persianas o mecanismos enrollables metálicos, guías, etc) deberán ser silenciosos y estar debidamente engrasados, así mismo las mesas y sillas de los locales deberán estar protegidas con tacos anti-ruido.

f) Realizar correcto uso del saneamiento y adecuada gestión de todos los residuos municipales que se generen.

g) Certificado de dirección técnica de Medio Ambiente

En el ámbito de la seguridad:

h) Certificado de dirección técnica de las instalaciones

Otros:

i) Contrato de mantenimiento de los medios de protección contra incendios

4º. Desarrollar la actividad observando en todo momento:

a) Ejercer y controlar la actividad constantemente conforme a la normativa vigente en cada momento respecto a los horarios funcionamiento, a los ruidos y vibraciones, a las transmisiones térmicas, a las emisiones a la atmósfera, a los



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

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

residuos, a los vertidos líquidos, a las medidas higiénico-sanitarias y a todas aquellas incidencias que pudieran provocar daños o perjuicios al medioambiente y/o a las personas, seres vivos o a los bienes.

b) Realizar los mantenimientos determinados por los servicios técnicos oficiales para cada instalación, maquinaria, herramienta, etc.

c) Realizar y estar al día en todas en aquellas verificaciones técnicas legalmente establecidas a realizar por los organismos de control autorizados u otros.

d) Adaptar las instalaciones y/o el establecimiento conforme a cualquier disposición vigente en cada momento sin que ello implique modificaciones sustanciales.

e) Disponer en todo momento de cuantas autorizaciones, permisos, informes, etc. preceptivos de cualquier índole sean necesarios para el desarrollo de la actividad.

Visto el informe propuesta de calificación ambiental firmado el 02/04/2025 con CSV 07E90027006500I3J8R3H6H0L0 URL Comprobación: <https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>).

Considerando en relación a la puesta en marcha de la actividad, conforme al artículo 19 del Decreto 297/1995, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental que con la resolución favorable se entenderá autorizada la actuación que motiva el expediente.

1. En caso de que la actividad fuese ampliada, modificada o reformada, o trasladada a otra ubicación, estará obligado el interesado a tramitar nuevo expediente de Calificación Ambiental.

2. Una vez ejecutada la actuación calificada y con anterioridad a la puesta en marcha de la actividad que la motiva, el titular remitirá al Ayuntamiento una certificación final de Instalaciones del establecimiento suscrita por el director técnico del proyecto en la que se acredite el cumplimiento de las medidas y condiciones ambientales impuestas en la resolución de Calificación Ambiental y se detallen las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto, indicando expresamente que se ha dado cumplimiento a todas las medidas y condiciones ambientales impuestas.

En virtud del decreto número 2024 03491 de 02/07/2024 de delegación de competencias, se eleva a la Junta de Gobierno Local, solo a efectos ambientales y sin perjuicio de las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que sean exigibles con arreglo a la normativa de aplicación vigente, la adopción de los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Otorgar a la actuación recogida en el expediente 2024_DRCA-00018 Calificación Ambiental Favorable, de acuerdo con la documentación técnica presentada y con las condiciones expresadas en el informe técnico municipal de fecha 01/04/2025, con CVE: 07E90026F79700R1J2D5N0E2V5.

SEGUNDO.- Trasladar la resolución a:

- A la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente a los efectos previsto en el artículo 17 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.
- Al Departamento municipal de Medio Ambiente a los efectos previsto en el artículo 18 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.
- Al Departamento municipal de Urbanismo a los efectos previsto en el artículo 8 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, si proceden.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital del documento. La Concejala Delegada de Aperturas. 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 34.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO SOBRE EL EXPTE. 2025 VD-00062, RELATIVA A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE VADO PERMANENTE NÚMERO 1100, SITA EN CALLE [REDACTED] D FRANCISCO JAVIER



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

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

RODRÍGUEZ MORA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Con fecha de 20 de febrero de 2025 bajo el número de orden 3379 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 REGAGE25s)12071777 (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 Don F.J.R.M... con DNI: ····9807·, licencia de placa de vado permanente n.º 1100 sito en calle [REDACTED] **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	2,80 m.
Anchura acera	1m.
Anchura calzada	6 m.
Nº vehículos que utiliza	2
Rebaje	SI
Medida del rebaje	2,80 m.
Medida interior	3 x 4 m.
Se cumple la normativa de concesión de vado permanente	SI
Observaciones	

TERCERO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al Patronato de Recaudación Provincial, a fin de que se gire liquidación que permita al interesado el abono de la tasa correspondiente, siendo dicho pago, previo a la entrega de la placa identificativa de la licencia concedida.



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

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

CUARTO: Notificar al interesado a los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica, LA CONCEJALA DELEGADA DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, . Fdo: Doña 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 35.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO SOBRE EL EXPTE. 2025 VD-00060, RELATIVA LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE VADO PERMANENTE NÚMERO 1098, SITA EN CALLE [REDACTED] DÑA. ISABEL GARCÍA AIS. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Con fecha de 28 de julio de 2023 bajo el número de orden 15674 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 REGAGE23s51085548) (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 I.G.A.. con DNI: ····3020·, licencia de placa de vado permanente nº 1098 sito en calle [REDACTED] **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	2,50 m.
Anchura acera	1m.
Anchura calzada	5,50 m.
Nº vehículos que utiliza	2



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

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

Rebaje	SI
Medida del rebaje	2,50 m.
Medida interior	3 x 4 m.
Se cumple la normativa de concesión de vado permanente	SI
Observaciones	

TERCERO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al Patronato de Recaudación Provincial, a fin de que se gire liquidación que permita al interesado el abono de la tasa correspondiente, siendo dicho pago, previo a la entrega de la placa identificativa de la licencia concedida.

CUARTO: Notificar al interesado a los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica, EL CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, . Fdo: D. 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 36.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO SOBRE EL EXPTE. 2025 VD.-00061, RELATIVA A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE VADO PERMANENTE NÚMERO 1099, SITA EN CALLE [REDACTED] D. FRANCISCO GALLARDO GONZÁLEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Con fecha de 7 de mayo de 2024 bajo el número de orden 9352 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 REGAGE24s33186053) (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 Don F.G.G.. con DNI: ····9218·, licencia de placa de vado permanente nº 1099 sito en calle [REDACTED] **haciéndose constar:**



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

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

1. **Que la reserva de estacionamiento tiene validez, única y exclusivamente a la zona delimitada por el vado, sin que pueda hacerse extensiva a la acera opuesta (art. 3.4 de la Ordenanza), exceptuando los casos detallados recogidos en dicho artículo.**
2. **Que la autorización tiene carácter personal y no podrá ser cedida o subarrendada a terceros, sin la previa anuencia de esta Administración.**
3. **Que para tramitar la baja de la placa de vado permanente, tendrá que hacerse por registro de entrada en el Ayuntamiento, o en el Patronato de Recaudación Provincial, adjuntado físicamente la placa de vado.**

SEGUNDO: Que las medidas aprobadas son:

Anchura portón	2,50 m.
Anchura acera	1m.
Anchura calzada	6 m.
Nº vehículos que utiliza	2
Rebaje	SI
Medida del rebaje	2,50 m.
Medida interior	3 x 4 m.
Se cumple la normativa de concesión de vado permanente	SI
Observaciones	

TERCERO: Dar traslado del acuerdo adoptado, al Patronato de Recaudación Provincial, a fin de que se gire liquidación que permita al interesado el abono de la tasa correspondiente, siendo dicho pago, previo a la entrega de la placa identificativa de la licencia concedida.

CUARTO: Notificar al interesado a los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica, EL CONCEJAL DELEGADO DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO, . Fdo: D. 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 37.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DE RR.HH SOBRE EL EXPTE. 2025 PR-00006, RELATIVA A LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO REINTEGRABLE: DÑA. FRANCISCA GAITÁN MORENO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Solicitud de préstamo de la empleada Dña. Francisca Gaitán Moreno con DNI 2**049***



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

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

Solicita la precitada empleada préstamo de 2.000,00 € a devolver en 14 mensualidades.

Informe:

1) La solicitud de préstamo se contempla en el vigente Acuerdo Colectivo suscrito por el Excmo. Ayto. y personal funcionario al servicio del Ayuntamiento, CAPITULO V, que dice textualmente “El Ayuntamiento dotará un fondo anual de 120,000 Euros, común a toda la plantilla, al objeto de atender solicitudes de préstamos que puedan realizarse por los trabajadores/as incluidos en el ámbito de aplicación del presente Convenio/Acuerdo. “El importe de los préstamos, podrá ser de una mensualidad o dos mensualidades líquidas, con un máximo de 2000 euros, el cual deberá reintegrarse en diez mensualidades cuando se trate de una paga o en catorce si su importe excede de una mensualidad. Estos anticipos no devengarán interés alguno, pero deberán reintegrarse en las mensualidades establecidas y por cantidades iguales cada mes. Estas cantidades podrán reintegrarse en menor tiempo o liquidarlo en su totalidad cuando lo estimen conveniente, dentro del plazo convenido. La concesión de préstamo será individualizada previa petición cursada al efecto por el interesado/a. La comisión de vigilancia velará porque la concesión de préstamos se realice de forma equitativa entre los posibles solicitantes.”

2) Actualmente hay concedidos otros préstamos con cargo a la bolsa del presente año de 2.025.

Por todo ello

Se solicita a la Junta de Gobierno Local, la inclusión en el orden del día, estudio de la solicitud y aprobación del derecho solicitado.

Alhaurín de la Torre, a fecha de firma electrónica. Concejala de RR.HH. Fdo.:Mª Pilar Conde Maldonado.”

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

PUNTO Nº 38.-PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DE RR.HH SOBRE EL EXPTE. 2025 PR-00007, RELATIVA A LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO REINTEGRABLE: D. JOSÉ ALBERTO GARCÍA MATA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Solicitud de préstamo del empleado D. José Alberto García Mata, con DNI 25**13***

Solicita el precitado empleado préstamo de 2.000,00 € a devolver en 14 mensualidades.

Informe:

1) La solicitud de préstamo se contempla en el vigente Acuerdo Colectivo suscrito por el Excmo. Ayto. y personal funcionario al servicio del Ayuntamiento, CAPITULO V, que dice textualmente “El Ayuntamiento dotará un fondo anual de 120,000 Euros, común a toda la plantilla, al objeto de atender solicitudes de préstamos que puedan realizarse por los trabajadores/as incluidos en el ámbito de aplicación del presente Convenio/Acuerdo. “El importe de los préstamos, podrá ser de una mensualidad o dos mensualidades líquidas, con un máximo de 2000 euros, el cual deberá reintegrarse en diez mensualidades cuando se trate de una paga o en catorce si su importe excede de una mensualidad. Estos anticipos no devengarán interés alguno, pero deberán reintegrarse en las mensualidades establecidas



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

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

y por cantidades iguales cada mes. Estas cantidades podrán reintegrarse en menor tiempo o liquidarlo en su totalidad cuando lo estimen conveniente, dentro del plazo convenido. La concesión de préstamo será individualizada previa petición cursada al efecto por el interesado/a. La comisión de vigilancia velará porque la concesión de préstamos se realice de forma equitativa entre los posibles solicitantes.”

2) Actualmente hay concedidos otros préstamos con cargo a la bolsa del presente año de 2.025.

Por todo ello

Se solicita a la Junta de Gobierno Local, la inclusión en el orden del día, estudio de la solicitud y aprobación del derecho solicitado.

Alhaurín de la Torre, a fecha de firma electrónica. Concejala de RR.HH. Fdo.:Mª Pilar Conde Maldonado.”

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

PUNTO Nº 39.-PROPUESTA DE LA SRA.CONCEJALA DE RR.HH SOBRE EL EXPTE. 2025 PR-00002, RELATIVA A LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO REINTEGRABLE DE D.CARLOS IVÁN GONZÁLEZ MORANO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Solicitud de préstamo del emplead D. C.I.G.M con DNI 5**879***

Solicita el precitado empleado préstamo de 500,00 € a devolver, junto con la cuantía acordada en Junta de Gobierno Local de 14 de febrero de 2025, en 14 mensualidades.

Informe:

1) La solicitud de préstamo se contempla en el vigente Acuerdo Colectivo suscrito por el Excmo. Ayto. y personal estatutario al servicio del Ayuntamiento, CAPITULO V, que dice textualmente “El Ayuntamiento dotará un fondo anual de 120,000 Euros, común a toda la plantilla, al objeto de atender solicitudes de préstamos que puedan realizarse por los trabajadores/as incluidos en el ámbito de aplicación del presente Convenio/Acuerdo. El importe de los préstamos, podrá ser de una mensualidad o dos mensualidades líquidas, con un máximo de 2000 euros, el cual deberá reintegrarse en diez mensualidades cuando se trate de una paga o en catorce si su importe excede de una mensualidad. Estos anticipos no devengarán interés alguno, pero deberán reintegrarse en las mensualidades establecidas y por cantidades iguales cada mes. Estas cantidades podrán reintegrarse en menor tiempo o liquidarlo en su totalidad cuando lo estimen conveniente, dentro del plazo convenido. La concesión de préstamo será individualizada previa petición cursada al efecto por el interesado/a. La comisión de vigilancia velará porque la concesión de préstamos se realice de forma equitativa entre los posibles solicitantes.”

2) Actualmente hay concedidos otros préstamos con cargo a la bolsa del presente año de 2.025.

Por todo ello



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

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

Se solicita a la Junta de Gobierno Local, la inclusión en el orden del día, estudio de la solicitud y aprobación del derecho solicitado.

Alhaurín de la Torre, a fecha de firma electrónica. Concejala de RR.HH. Fdo.:Mª Pilar Conde Maldonado.”

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

PUNTO Nº 40.-ASUNTOS URGENTES.-PROPUESTA QUE PRESENTA EL SR. ALCALDE RELATIVA A LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DEL TSJ SOBRE LA EXCLUSIÓN DE DETERMINADOS BIENES EN LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN EL LAGAR. El Sr. Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, manifestó que se presenta propuesta relativa a la ejecución de la sentencia del TSJ sobre la exclusión de determinados bienes en la recepción de la urbanización el Lagar, cuya justificación de su urgencia, que consta en el expediente sin firmar, se ratifica en éste acto *in voce*, que resulta del siguiente tenor literal:

**MOTIVACIÓN DE URGENCIA
PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Con fecha 8 de septiembre de 2009 la Comunidad de Propietarios de la Urbanización el Lagar (en adelante, la Comunidad) presentó anuncio de recurso contencioso administrativo contra el acuerdo adoptado en el punto duodécimo de la sesión ordinaria del Pleno Municipal celebrada el 8 de abril de dicho año, por el que se aprobaba la recepción de la urbanización el Lagar y en compensación se le cedía al Ayuntamiento una serie de parcelas, enseres, equipamientos e instalaciones.

En julio de 2011 se formalizó demanda, cuyo resultado fue la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Málaga número 2 de 14 de enero de 2014, por la que se inadmitía a trámite por extemporánea.

Contra a dicha Sentencia, la Comunidad presentó recurso de apelación, que concluyó con Sentencia número 2103/2016 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que estima parcialmente el recurso, y se acuerda la recepción de las obras de urbanización, si bien matiza que *“dicha recepción se debió limitar a la recepción de la urbanización, excluyendo de ella los bienes de la Comunidad, las cuotas y las deudas, las herramientas, así como la piscina y los elementos comunes. Por lo que la Administración local dictará acuerdo en tal sentido”*.

Frente a la Sentencia de apelación, además de recurso de casación que fue inadmitido a trámite, el Ayuntamiento interpuso un incidente de ejecución y oposición a la ejecución, alegando falta de legitimación e imposibilidad de ejecutar la sentencia, y, subsidiariamente, que se tenga por ejecutada la sentencia por ejecución subsidiaria. Este incidente concluye por Auto número 210/2023 que admite la imposibilidad de ejecución de la sentencia.

Este Auto fue recurrido en apelación por la Comunidad, resolviéndose por Sentencia número 361/2025 de 13 de febrero de 2025 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en sentido estimatorio, ordenando la ejecución de la Sentencia 2103/2016.



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

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

Vistos los anteriores antecedentes de hecho y conforme a la literalidad de la Sentencia 2103/2016 referida anteriormente, corresponde a este Ayuntamiento adoptar un acuerdo para la ejecución de la Sentencia, teniendo por recepcionada la urbanización, excluyendo de ella *“los bienes de la Comunidad, las cuotas y las deudas, las herramientas, así como la piscina y los elementos comunes”*.

Consecuentemente, en tanto que la situación precedente era la de recepción de toda la urbanización incluidos los elementos que ahora han de excluirse, procede que el Ayuntamiento reconozca a todos los efectos la titularidad de la piscina y los elementos comunes a la Comunidad, con referencia catastral 2682157UF6528S0001UH, excluyéndola del ámbito material de la recepción anteriormente ejecutada. De este modo, deberá darse traslado del presente acuerdo al Patronato de Recaudación Provincial de Málaga y a la Dirección General del Catastro, a los efectos oportunos.

Asimismo, y vista la extinción de la Comunidad de Propietarios, deberá publicarse este acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia, a efectos de publicidad y en beneficio de los interesados.

Consecuentemente, y de conformidad con lo previsto en el artículo 118 de la Constitución Española, en el artículo 17 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y en el artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía en virtud de lo dispuesto en el Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, la aprobación del siguiente acuerdo:

- 1.- Ejecutar la Sentencia 2103/2016 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo dispuesto en la Sentencia 361/2025 de 13 de febrero de 2025 del mismo Tribunal.
- 2.- Reconocer la titularidad del inmueble con referencia catastral 2682157UF6528S0001UH a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización El Lagar.
- 3.- Notificar el presente acuerdo al Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Málaga, para su conocimiento y efectos.
- 4.- Comunicar el presente acuerdo a la Dirección General del Catastro y al Patronato de Recaudación Provincial de Málaga, a los efectos oportunos.
- 5.- Publicar el presente acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia.

EL ALCALDE PRESIDENTE. Fdo. Joaquín Villanova Rueda
Sometida la propuesta a votación, fue aprobada por unanimidad de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023.

PARTE NO RESOLUTIVA

PUNTO N° 41.-RUEGOS Y PREGUNTAS. No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las 08:55, de todo lo cual

11-abril-2025



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

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

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

doy fe

Vº Bº
EL ALCALDE
Fdo.: VILLANOVA RUEDA JOAQUÍN

EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: MORENO OLMEDO ALFONSO