



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

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

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CELEBRADA EL DÍA
16 DE MAYO DE 2025**

En Alhaurín de la Torre, siendo las 08:30 del día 16 de mayo de 2025, previa convocatoria, se reúnen en el despacho del Sr. Alcalde los señores reseñados al margen, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. Joaquín Villanova Rueda, con asistencia del Secretario General que suscribe D. Alfonso Moreno Olmedo, al objeto de celebrar sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local en Primera Convocatoria.

ASISTENTES:

Presidente/a:

VILLANOVA RUEDA JOAQUIN

Concejales:

LOPEZ MESTANZA MANUEL

PEREA SIERRA ABEL

MOLINA HEREDIA MARIA DEL CARMEN

PACHECO FERNANDEZ MIGUEL

MARTINEZ GONZALEZ MARIA DEL MAR

JIMENEZ TORRES RODRIGO

Secretaria General:

MORENO OLMEDO ALFONSO

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

ORDEN DEL DÍA

PUNTO Nº 1.-APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 09 DE MAYO 2025. El Sr. Alcalde preguntó a los/las señores/as asistentes si tenían que formular alguna observación al acta de la sesión indicada, no formulándose ninguna y, sometida la misma a votación, fue aprobada por unanimidad de los presentes.

PUNTO Nº 2.-PROPUESTA DEL SR.ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00040/2025, RELATIVA A LA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN DE APEROS Y MUROS DE ESCOLLERA, SITO EN EL [REDACTED]: DÑA.CECILIA JIMÉNEZ TORRES Y D.RODRIGO JIMÉNEZ TORRES. Antes de comenzar el debate y votación del presente punto, el sexto Teniente de Alcalde, D. 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, abandonando la sala durante el debate y votación del presente punto. 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-00040/2025, 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 mayo de 2025, con CVE: [REDACTED].

- Que visto el informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D.Manuel González Lamothe, fechado el 7 de mayo 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^{ña}. CECILIA JIMÉNEZ TORRES con DNI ***7528** y D. RODRIGO JIMÉNEZ TORRES con DNI ***7661** para construcción de ALMACÉN DE APEROS Y MUROS DE ESCOLLERA, SITO EN **POLÍGONO 21, PARCELA 19**, MOLINERO, (REF. CAT. **29007A021000190000XQ**) de este término municipal (Finca Registral n.º 6.602 del Registro de la Propiedad n.º 11 de Málaga), según Proyecto Técnico visado por el C.O.A.A.T. el 05/03/2025 (memoria y planimetría visada por el C.O.A.A.T. el 11/04/2025, aportada el 23/04/2025 con n.º de registro 8.236), 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 55.683,29 €, figurando como dirección facultativa conforme al certificado de intervención presentado D. JUAN LEIVA RANDO y D. SALVADOR GÓMEZ RANDO, Arquitecto Técnico e Ingenieros de Edificación.

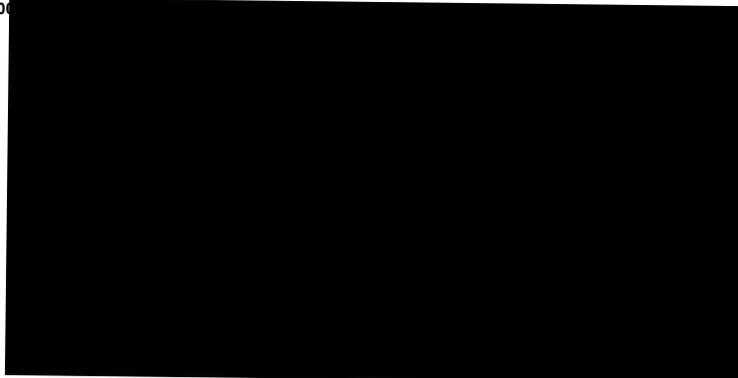
La parcela donde se emplaza la construcción objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural- SNU-NR (suelo rústico común, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) siéndole de aplicación los Capítulos 1 y 2 del Título X del P.G.O.U., adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

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:



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

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



Las acometidas a la redes de abastecimiento de aguas y electricidad se realizarán según las indicaciones de las diferentes compañías suministradoras, 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.

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.

De acuerdo con las fotografías aéreas y el certificado del Ingeniero Técnico Agrícola aportado, se constata que la parcela se pretende poner en cultivo, no encontrándose actualmente en producción agrícola. Por tanto, la legalidad de la construcción objeto de la Licencia Urbanística quedará vinculada al uso que justifica su implantación, siendo este la efectiva puesta en producción agrícola de la parcela.

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 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 (ALMACÉN DE APEROS), 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.

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.



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

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

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, con 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 3.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.N-00830/2024 , RELATIVA A LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE SANTA CATALINA Nº 69; D.EDNADNI NOUREDDINE.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-00830/2024, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal, D. Gustavo González Hoyos y con el visto bueno del Arquitecto Municipal, D. Jorge Castro Marín, fechado el 7 de mayo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“Ref. 00830/2024-N

INFORME SOBRE ALINEACIÓN DE PARCELA UBICADA EN CALLE SANTA AMALIA, 69; SEGÚN N.N.S.S.

Visto el escrito presentado por NOUREDDINE EDNANI, con fecha de entrada en este Ayuntamiento de 31 de Julio de 2024 y número de registro 202415604, al que adjunta plano de situación y planimétrico, solicitando la alineación de la parcela, situada en CALLE SANTA AMALIA, 69, según las N.N.S.S. del Término Municipal, se informa que:

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

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

- 1º Aprobar la alineación que figura en el plano que obra en el expediente.
- 2º La longitud de la alineación a Vial Público es de 39,73 m.
- 3º La superficie afectada por la Alineación es de 33,29 m²

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente.Fdo: Gustavo González Hoyos, Topógrafo Municipal. Vºbº: Jorge Castro Marín, Arquitecto Municipal.”



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

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la adopción del siguiente acuerdo:

- 1º Aprobar la alineación que figura en el plano que obra en el expediente.
- 2º La longitud de la alineación a Vial Público es de 39,73 m.
- 3º La superficie afectada por la Alineación es de 33,29 m²

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

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

PUNTO Nº 4.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00006/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA INSTALACIÓN DE UN PORTÓN QUE IMPIDE EL ACCESO AL CAMINO DEL CARDÓN, SITO EN LA PARCELA DEL POLÍGONO 30, ALGARROBAL: GRUPO VEGA HOLDING 2019 SA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00006/2024

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 7 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-000006/2024

SITUACIÓN: Polígono 27 Parcela 30. Algarrobal (Ref. Cat. 29007A027000300000XZ)

ASUNTO: Informe jurídico resolución. Expediente sancionador.

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra la entidad **GRUPO VEGA HOLDING 2019, S.A. con CIF ***8414****, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente por la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, vengo a proponer lo siguiente:*

ANTECEDENTES DE HECHO

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



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

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

1º.- Se recibe en este Ayuntamiento informe de la Policía Local fechado el 30/10/2023 con n.º de registro de salida 2.261 relacionado con la instalación de un portón cerrado con un candado, que impide el acceso al Camino del Cardón, comprobándose desde el exterior que no hay maquinaria ni personas trabajando en el lugar. Se adjunta al informe fotografía.

2º.- Posteriormente, se recibe nuevo informe de la Policía Local fechado el 02/08/2024 con n.º de registro de salida 1.786, donde se confirma que el portón continúa instalado, tal y como se aprecia en las fotografías que obran en el informe de la OTM de 05/08/2024, adjuntando ubicación del mismo.

3º.- Tras comprobar los archivos municipales, resulta que dicho camino se encuentra registrado en el inventario municipal como Camino 9011 del Polígono 27, estando calificado como “Bienes de dominio público. Uso público” y correspondiendo su titularidad al municipio de Alhaurín de la Torre.

*No existe ningún expediente relacionado con la instalación del portón, por lo que **se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.***

4º.- La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, SNU-NR (Suelo rústico conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), siéndole de aplicación lo dispuesto al respecto en el Capítulo 3 del Título I de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y los Capítulos 1 y 2 del Título X del P.G.O.U., adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, al haberse instalado el portón sobre un camino público de titularidad municipal, podemos concluir que dichas obras son **NO LEGALIZABLES.***

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

6º.- Los presuntos responsables, como autores de las obras y titulares registrales, son:

GRUPO VEGA HOLDING 2019, S.A. con CIF *8414****

7º.- Valoración.

Para la valoración de las obras se han utilizado los precios existentes en la Base de Precios de la Construcción del Generador de precios del programa Cype Ingenieros, obteniendo el precio unitario de la puerta mediante búsqueda en diferentes páginas web de puertas de similares características a la empleada (<https://vallas-metalicas.com/puertas/123-portillo-precios.html>; https://supermallayjardin.com/puertas-cancela-les-porte-/6577-1274-puerta-lacada-malla-simple-torsion.html#/87-largo_x_altura_m-3x2/223-color-lacado_grise/225-cerraduras-sin_cerraduras).

La valoración quedaría como sigue:



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

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

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
UVP010 Ud Puerta cancela en vallado de parcela.					
Puerta cancela de dos hojas abatibles con malla de simple torsión, dimensiones 300x200 cm.					
1 Materiales					
mt10hmf010tOb	m ³	Hormigón HM-25/B/20/X0, fabricado en central.	0,090	88,00	7,92 €
mt08aaa010a	m ³	Agua.	0,020	1,50	0,03 €
mt09mf010ca	t	Mortero industrial para albañilería, de cemento, color gris, categoría M-5 (resistencia a compresión 5 N/mm ²), suministrado en sacos, según UNE-EN 998-2.	0,113	51,01	5,76 €
mt26vpc010b	m ²	Puerta cancela metálica en valla exterior, para acceso de vehículos, dos hojas abatibles, con malla de simple torsión.	6,000	258,00	1.548,00 €
Subtotal materiales:					1.561,71 €
2 Mano de obra					
mo041	h	Oficial 1ª construcción de obra civil.	3,300	21,41	70,65 €
mo087	h	Ayudante construcción de obra civil.	3,600	20,34	73,22 €
mo018	h	Oficial 1ª cerrajero.	1,200	21,69	26,03 €
mo059	h	Ayudante cerrajero.	1,200	20,38	24,46 €
Subtotal mano de obra:					194,36 €
3 Costes directos complementarios					
	%	Costes directos complementarios	2,000	1756,07	35,12 €
Coste de mantenimiento decenal: 320,43€ en los primeros 10 años.			Costes directos (1+2+3): 1.791,19 €		

Por tanto, la valoración final sería 1.791,19 €

Lo que se informa para los efectos oportunos, en Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente.

Segundo: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30/08/2024, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador, por la supuesta infracción grave en Polígono 27 Parcela 30. Algarrobal (Ref. Cat. 29007A027000300000XZ), consistente en:

- Instalación de un portón cerrado con candado que impide el acceso al Camino del Cardón. Tras comprobar los archivos municipales, resulta que dicho camino se encuentra registrado en el inventario municipal como Camino 9011 del Polígono 27, estando calificado como "Bienes de dominio público. Uso público" y correspondiendo su titularidad al municipio de Alhaurín de la Torre.

No existe ningún expediente relacionado con la instalación del portón, por lo que se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

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

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



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

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

Tercero: Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, del acuerdo de inicio de expediente sancionador de 30/08/2024, fue recepcionada por el representante de la entidad denunciada D. Cristóbal Vega Millán, con DNI **7306***, mediante acceso al servicio de la Dirección habilitada única (DEHÚ).

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 26/11/2024, en la que realizando una concreción de los hechos, circunstancias de la infracción, documentos obrantes en el expediente e informe de la Oficina Técnica Municipal, se consideró acreditada la comisión de los actos de infracción grave en Polígono 27 Parcela 30. Algarrobal (Ref. Cat. 29007A027000300000XZ), consistente en la Instalación de un portón cerrado con candado que impide el acceso al Camino del Cardón. Tras comprobar los archivos municipales, resulta que dicho camino se encuentra registrado en el inventario municipal como Camino 9011 del Polígono 27, estando calificado como “Bienes de dominio público. Uso público” y correspondiendo su titularidad al municipio de Alhaurín de la Torre.

No existe ningún expediente relacionado con la instalación del portón, por lo que se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

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

De dichos actos constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3.a) y c) de la Ley 7/2021 y y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; se estableció como responsable a la entidad **GRUPO VEGA HOLDING 2019, S.A. con CIF ***8414****, como autora de la obra de la Instalación de un portón cerrado con candado que impide el acceso al Camino del Cardón.

Remitida notificación del acuerdo de propuesta de resolución, fue recepcionada por el representante de la entidad denunciada D. Cristóbal Vega Millán, con DNI **7306***, mediante acceso al servicio de la Dirección habilitada única (DEHÚ), el día 5/12/2024.

Frente a la propuesta de resolución no han sido presentadas alegaciones.

Sexto: La oficina Técnica Municipal ha evacuado informe de fecha 7/05/2025, donde informa:

[.....]

2º.- El 30/04/2025 se gira visita de inspección al lugar, donde se ha podido constatar que se ha eliminado el portón objeto del expediente. Se adjuntan fotografías.

3º.- Por tanto, podemos concluir que a fecha del presente informe se ha procedido a restablecer la realidad física alterada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



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

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

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

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

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

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

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

Quinto: Conforme dispone el artículo 172.2 de la Ley 7/2021, 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.

La sanción prevista para las infracciones graves en grado medio sería de 16.499,50 euros, menos el 50% por reposición de la legalidad resultaría una sanción de 8.249,75 euros, de acuerdo con los siguientes cálculos:

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

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

Sanción en grado medio: 16.499,50 euros.

Reducción 50% (artículo 172.2 de la LISTA) 8.249,75 euros.

Sexto: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en Polígono 27 Parcela 30. Algarrobal (Ref. Cat. 29007A027000300000XZ), consistente en la instalación de un portón cerrado con candado que impide el acceso al Camino del Cardón. Tras comprobar los archivos municipales, resulta que dicho camino se encuentra registrado en el inventario municipal como Camino 9011 del Polígono 27, estando calificado como "Bienes de dominio público. Uso público" y correspondiendo su titularidad al municipio de Alhaurín de la Torre.

No existe ningún expediente relacionado con la instalación del portón, por lo que se ha llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

Las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, al haberse instalado el portón sobre un camino público de titularidad municipal, registrado en el inventario municipal como Camino 9011



**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

del Polígono 27, estando calificado como “Bienes de dominio público. Uso público” y correspondiendo su titularidad al municipio de Alhaurín de la Torre, **son NO LEGALIZABLES.**

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 la entidad **GRUPO VEGA HOLDING 2019, S.A. con CIF ***8414****, como autora de la obra de la Instalación de un portón cerrado con candado que impide el acceso al Camino del Cardón.

Corresponde la imposición de la sanción de multa por importe de 8.249,75 euros.

Séptimo: La competencia para el inicio y resolución de este procedimiento corresponde al Alcalde, 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.

PROPUESTA: A la vista de la exposición fáctica y de los fundamentos jurídicos de aplicación se propone que sea dictada resolución del expediente sancionador en el sentido expuesto.

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

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

Dictar resolución en el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., sancionando a GRUPO VEGA HOLDING 2019, S.A., como responsable de una infracción urbanística grave consistente en la Instalación de un portón cerrado con candado que impide el acceso al Camino del Cardón, en Polígono 27 Parcela 30. Algarrobal (Ref. Cat. 29007A027000300000XZ), imponiéndole una sanción de multa por el importe de 8.249,75 €, de acuerdo con los cálculos expuestos en el acuerdo de inicio del expediente sancionador.

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

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

PUNTO Nº 5.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00012/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA INSTALACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN EN FORMA DE IGLÚ, UN CONTENEDOR MARÍTIMO Y UNA CASA DE MADERA, SITOS EN EL [REDACTED]; D.FERNANDO JESÚS MARTÍN MARTÍNEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:



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

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

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00012/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 30 de abril de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00012/2025

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, de conformidad con el art. 352.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, así como la normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1º.- El 09/08/2024 con n.º de registro de entrada 16.183 se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de varias construcciones, al parecer sin licencia, en la dirección arriba referenciada. Asimismo, con fecha de entrada el 06/09/2024 y n.º de registro 17.465 se recibe nuevo escrito de denuncia por los mismos hechos.

Posteriormente se recibe informe de la Policía Local fechado el 18/11/2024 con n.º de registro 2.624 donde se expone lo siguiente:

“(…) podemos observar que en la finca n.º 37-39 lo siguiente:

- Construcción edificación con forma de iglú, de unos 15 m²*
- Contenedor marítimo de 12x3 mts.*
- Y reforma de un antiguo gallinero en casa de madera de unos 20 m².”*

2º.- Tras contactar con el propietario identificado en el informe policial, se facilitan las labores de inspección, por lo que el 17/02/2025 se gira visita al lugar, a fin de comprobar “in situ” los hechos denunciados.

Durante la visita se ha podido comprobar que se ha desmontado la construcción con forma de iglú. Sin embargo, se observa que siguen encontrándose en la parcela el contenedor marítimo (destinado a trastero) y otra construcción de madera, aparentemente destinada a vivienda, que según el propietario, se ubica en el lugar donde existía un antiguo gallinero, el cual ha sido demolido previamente. Se adjuntan fotografías: Foto n.º 1. Ubicación donde se encontraba la construcción con forma de iglú, ya demolida. Fotos n.º 2, 3 y 4. Construcción de madera tras demolición de antiguo gallinero. Fotos n.º 5 y 6. Contenedor marítimo destinado a trastero.

Consta en el informe técnico ortofoto de la parcela de fecha febrero de 2024 (última ortofoto disponible a través de Google Earth Pro), con indicación de las actuaciones llevadas a cabo: Ortofoto de fecha febrero de 2024.



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

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

3º.- *Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva Licencia urbanística. Por tanto, 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 (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.*

- *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 el Capítulo 2 del Título X la regulación del 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 del contenedor marítimo (trastero) y la construcción de madera (vivienda), al no tratarse de usos compatibles con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del P.G.O.U. Asimismo, tras comprobaciones realizadas por esta Oficina Técnica, se considera que las actuaciones llevadas a cabo inducen a la formación de nuevos asentamientos, al existir en un círculo de 200 metros de radio más de seis edificaciones de uso residencial, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.c) del Reglamento de la LISTA.*

- *La parcela que nos ocupa, según datos catastrales, cuenta con una superficie de 4.575 m², por lo que sería inferior a la parcela mínima edificable según el artículo 253 del P.G.O.U.*

*En base a todo lo anterior, podemos concluir que las actuaciones serían **NO LEGALIZABLES**.*

5º.- *El presunto responsable, como titular catastral y promotor de las obras identificado en el informe policial, es:*

D. FERNANDO JESÚS MARTÍN MARTÍNEZ con DNI *3037****

6º.- *Valoración.*

Para la valoración de las actuaciones se han consultado diferentes páginas webs de venta de módulos prefabricados y contenedores, tomando en consideración aquellos que se asemejan a los instalados en el caso que nos ocupa (<https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>; <https://lafabricadecasas.es/casas-moviles/>; <https://construccionesmodularescuni.com/modulos-prefabricados-gama-economica/>; <https://roscontainer.es/precios-de-contenedores-maritimos-usados> <https://www.remsa.net/ocasion/comprar-contenedores-maritimos-ocasion>



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

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

https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/). De ello resulta un precio aproximado de 600 €/m² para las construcciones prefabricadas y 3.300 € para los contenedores marítimos de 40 pies (12x2m aproximadamente), quedando la valoración de la siguiente manera:

<i>Valoración construcción:</i>	<i>600 €/m² x 30 m² = 18.000 €</i>
<i>Valor contenedor marítimo:</i>	<i>3.300 €</i>
<i>Valoración final:</i>	<i>18.000 € + 3.300 € = 21.300 €</i>

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137 y 138 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. FERNANDO JESÚS MARTÍN MARTÍNEZ con DNI ***3037****, como presunto responsable, titular catastral y registral y promotor de las obras identificado en el informe policial, 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, tipificada 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, consistente en la realización de obras consistentes en la instalación de contenedor marítimo (destinado a trastero) y otra construcción de madera, aparentemente destinada a vivienda, que según el propietario, se ubica en el lugar donde existía un antiguo gallinero, el cual ha sido demolido previamente, en [REDACTED] La Alquería. (Ref. Cat. [REDACTED]).*

Segundo: *De acuerdo con el informe técnico de fecha 18 de febrero de 2025, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la Legislación sobre la materia, la instalación del contenedor marítimo (trastero) y la construcción de madera (vivienda), al no tratarse de usos compatibles con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del P.G.O.U.*

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

La parcela que nos ocupa, según datos catastrales, cuenta con una superficie de 4.575 m², por lo que sería inferior a la parcela mínima edificable según el artículo 253 del P.G.O.U.

*En base a todo lo anterior, las actuaciones serían **NO LEGALIZABLES**.*

Tercero: *La normativa que resulta aplicable en el presente procedimiento viene constituida por:*

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).*
- 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 (RG de la LISTA).*
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).*



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

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

- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP).
- 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 el Capítulo 2 del Título X la regulación del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común).
- 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.

Cuarto: 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).

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

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

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



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

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

por 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: *La competencia para el inicio de este procedimiento corresponde al Alcalde, 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 c) y 162.1 b) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) y c) 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.

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.

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



**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.

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 [REDACTED], en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 65.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,*



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

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

por 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: *De conformidad con lo establecido en los art. 53, 76 y 82 de la Ley 39/2015 (LPACAP) y art. 397 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, conceder trámite de audiencia al interesado en el procedimiento un plazo de audiencia de 15 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, durante el cual podrá presentar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime pertinentes, así como proponer medios de prueba para la defensa de sus derechos, y a conocer en todo momento, el estado de tramitación del procedimiento quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.*

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 6.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00013/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA REFORMA DE COCINA Y BAÑO SIN LA PRECEPTIVA DECLARACIÓN RESPONSABLE, ASÍ COMO LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA MEDIANTE EL CERRAMIENTO DE AZOTEA SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA URBANÍSTICA, SITA EN C [REDACTED]: DÑA. CRISTINA CORTÉS CALDERÓN Y DAVID VIGUER GARCÍA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00013/2025



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

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

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 30 de abril de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00013/2025

SITUACIÓN: C/

ASUNTO: Informe jurídico inicio expediente sancionador.

Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, de conformidad con el art. 352.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, así como la normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 09/04/2025, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 26/02/2025 con n.º de registro de salida 416, de la ejecución de obras en el interior de una vivienda unifamiliar adosada sita en la dirección arriba referenciada.

2º.- El 03/04/2025 se gira visita de inspección junto a los Policías Locales con C.P. 3860 y 5289. Las personas que se encuentran en la vivienda permiten el acceso al interior, manifestando que llevan viviendo ahí unos 3 meses y que han realizado obras de reforma interior en la cocina y el baño, pero que la ampliación que se observa en la azotea ya estaba realizada a su llegada.

Consta en el informe técnico fotografías tomadas durante la visita: FOTO N.º 1 (izda). Fachada de la vivienda, donde se observa una ampliación mediante el cerramiento de la azotea. FOTO N.º 2 (dcha). Interior de la ampliación. FOTO N.º 3 (izda). Cocina reformada. FOTO N.º 4 (dcha). Baño reformado

Tras analizar las fotografías aéreas de Google Earth Pro, que constan en el informe de la OTM, se constata que la ampliación consistente en el cerramiento de la azotea ya se observa en la ortofoto de fecha abril de 2023, siendo por tanto anterior a la llegada de las personas identificadas durante la visita. Ortofoto de abril de 2023, donde se observa la ampliación.

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con las obras de reforma interior descritas, por lo que **se han llevando a cabo sin la presentación de la correspondiente declaración responsable.**

Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 138 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 293 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a declaración responsable), **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



**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

la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-4 en su grado 2, regulada por el art. 194 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (Texto particularizado para el Estudio de detalle AU-1 “Viña Grande”).

Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación se informa que las mismas, al consistir en una reforma interior de cocina y baño, **serían LEGALIZABLES**.

5º.- Los presuntos responsables de las obras, identificados durante la visita, son:

DÑA. CRISTINA CORTÉS CALDERÓN con DNI *7435****
D. DAVID VIGUER GARCÍA con DNI *4292****

El presunto responsable, según titular catastral, es:

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

6º.- Valoración.

Para la valoración de las obras se han tenido en cuenta los presupuestos aportados en expedientes de declaración responsable de los años 2024 y 2025, existentes en los archivos municipales y relacionados con la reforma interior en baño y cocina, considerando los siguientes:

Expte. N-00205/2025. PEM: 2.400 €
Expte. N-00153/2025. PEM: 1.579 €
Expte. N-00332/2024. PEM: 2.800 €
Expte. N-00285/2024. PEM: 3.870 €
Expte. N-00189/2024. PEM: 1.538,50 €

De lo anterior, se obtiene una media para el **presupuesto de ejecución material de 2.437,50€**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 138 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, por lo que procedería:

Primero: Incoar expediente sancionador frente a **DÑA. CRISTINA CORTÉS CALDERÓN con DNI ***7435** y a D. DAVID VIGUER GARCÍA con DNI ***4292****, como presuntos responsables de las obras, identificados durante la visita, 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, tipificada en los artículos 161.3 b) de la Ley 7/2021 y 378.3 b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre consistente en la ejecución de obras de reforma interior en la cocina y el baño [REDACTED]



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

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

Segundo: La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-4 en su grado 2, regulada por el art. 194 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (Texto particularizado para el Estudio de detalle AU-1 “Viña Grande”).

Tercero: 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.

Cuarto: De acuerdo con el informe técnico de fecha 9 de abril de 2025, las obras que se han realizado, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la Legislación sobre la materia son presuntamente legalizables, siempre que se ajusten a los criterios fijados por la normativa de aplicación y sin perjuicio de que del resultado de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

El art. 151 de la LISTA establece que 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.

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.

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

Sexto: Nombrar 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.

Séptimo: Para determinar inicialmente el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.3 b) y 162.1 b) de la Ley 7/2021 y 378.3 b) 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
(M A L A G A)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Noveno: *Conforme al artículo 170.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en relación con el artículo 399 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, cuando con ocasión de la tramitación de los*



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

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

procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

Décimo: De conformidad con lo establecido en los art. 53, 76 y 82 de la Ley 39/2015 (LPACAP) y art. 397 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, conceder a **DÑA. CRISTINA CORTÉS CALDERÓN** y a **D. DAVID VIGUER GARCÍA**, un plazo de audiencia de 15 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, durante el cual podrán presentar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen pertinentes, así como proponer medios de prueba para la defensa de sus derechos, y a conocer en todo momento, el estado de tramitación del procedimiento quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.

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.

Undécimo: Examinada la documentación presentada, y informe Técnico emitido, se comprueba que la **AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, Y D. ALEJANDRO GALÁN RAMOS, CON DNI N.º **3996*****, pueden verse afectados por la resolución que se dicte, por lo que de acuerdo con lo establecido en el art. 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, se les debe comunicar la tramitación de dicho procedimiento y conceder un plazo de audiencia de 15 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, durante el cual podrán presentar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen pertinentes, así como proponer medios de prueba para la defensa de sus derechos, y a conocer en todo momento, el estado de tramitación del procedimiento quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales, poniéndoles además de manifiesto que el mismo continuará su tramitación con independencia de que se persone en el mismo.

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 Lamothé.”

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

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

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



**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 7.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00014/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA URBANÍSTICA, SITA [REDACTED]: D. SAIFI SOUAID HIND. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00014/2025

Asunto: Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 7 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00014/2025

SITUACIÓN: [REDACTED] Planta 1º (Ref. Cat. [REDACTED])

ASUNTO: Incoación de procedimiento sancionador urbanístico.

Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, de conformidad con el art. 377 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, así como la normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 09/04/2025, del que resulta que:

1º.- El 05/03/2025 con n.º de registro de entrada 4.216 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras de ampliación en la terraza de la vivienda sita en la dirección arriba referenciada, concretamente en el hueco existente en el forjado de planta baja.

2º.- El 26/03/2025 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se permite el acceso al interior de la vivienda, donde se ha podido comprobar que en la terraza existe un pequeño almacén/trastero. Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita de inspección el día 26/03/2025.

Tras analizar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata lo siguiente: Vista aérea anterior a abril de 2023, donde se observa la terraza de la vivienda en su estado previo, no encontrándose ejecutado el trastero fotografiado durante la visita. Vista aérea de abril de 2023, donde se observa la construcción del trastero, de unos 3,50 m². Además, se comprueba que se han realizado obras de ampliación de la vivienda sobre la terraza, de unos 17 m² (coincidiendo con la cocina desde la que se accede a la terraza)



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

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

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con la vivienda que nos ocupa: N-00405/2024. Declaración responsable para reforma de baño.

Sin embargo, no existe ningún expediente relacionado con las obras de ampliación descritas en el apartado anterior, 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.- El presunto responsable, según titular catastral, es:

D. SAIFI SOUAID HIND, con DNI *6836****

5º.- La parcela donde se han llevado a cabo las obras se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-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.

Según datos catastrales, se trata de una vivienda construida sobre una parcela con una superficie de 239 m² de suelo. La vivienda se ubica en la planta primera y, según mediciones realizadas en la ortofoto, tiene una superficie construida aproximada de 130 m². Sobre la terraza se ha realizado una ampliación de vivienda de 17 m² y un trastero anexo de unos 3,50 m², por lo que la superficie total construida de la vivienda tras la ampliación sería de 150,50 m². Por otro lado, existen otras dos construcciones en planta primera de unos 17 m² y 4,50 m².

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que, tras la ampliación realizada, la superficie de ocupación en planta 1ª sería del 71,96% (inferior al 85% según el art. 193.6 de la Normativa) quedando un patio de dimensiones superiores a las mínimas establecidas en el referido artículo (mínimo 3x3m); por tanto, en principio, podrían ser **LEGALIZABLES**.*

6º.- Valoración.

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

Dentro de dichos módulos, se han aplicado los relativos a “Viviendas unif. Medianeras y adosadas”, establecido en 1.040 €/m² y el relativo a “Trast., Locales serv., anexo viv. Unifam.” establecido en 514 €/m² por ser los que mejor se ajustan a la tipología edificatoria. De acuerdo con los criterios generales, al tratarse de obras de ejecución parcial, se aplicará el porcentaje correspondiente a albañilería (24%), cubierta (8%), revestimientos (12%) y carpintería (8%), suponiendo un total del 52%.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:



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

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

Valor del m ² :	vivienda	1.040 €/m ² x 52%= 540,80 €/m ²
	trastero	514 €/m ² x 52%= 267,80 €/m ²
Valoración ampliación vivienda:		540,80 €/m ² x 17 m ² = 9.193,60 €
Valoración trastero:		267,80 €/m ² x 3,50 m ² = 937,30 €
Total valoración:		9.193,60 € + 937,30 € = 10.130,90 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137 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. SAIFI SOUAID HIND, con DNI ***6836****, como titular catastral y presunto responsable de las obras, 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, tipificada en los artículos 161.3 a) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre consistente en la ejecución de obras de construcción de un trastero, de unos 3,50 m². y obras de ampliación de la vivienda sobre la terraza, de unos 17 m² en C/ [REDACTED]. Planta 1º (Ref. Cat. [REDACTED]).*

Segundo: *La parcela donde se han llevando a cabo las obras se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-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.*

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

Cuarto: *De acuerdo con el informe técnico de fecha 9 de abril de 2025, las obras que se han realizado, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la Legislación sobre la materia son presuntamente legalizables, siempre que se ajusten a los criterios fijados por la normativa de aplicación y sin perjuicio de que del resultado de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por desconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.*

El art. 151 de la LISTA establece que 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.



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

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

La 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.

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

Sexto: *Nombrar 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.*

Séptimo: *Para determinar inicialmente el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.3 b) y 162.1 b) de la Ley 7/2021 y 378.3 b) 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.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Décimo: De conformidad con lo establecido en los art. 53, 76 y 82 de la Ley 39/2015 (LPACAP) y art. 397 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, conceder a **D. SAIFI SOUAID HIND, con DNI ***6836****, un plazo de audiencia de 15 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, durante el cual podrá presentar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime pertinentes, así como proponer medios de prueba para la defensa de sus derechos, y a conocer en todo momento, el estado de tramitación del procedimiento quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.

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.



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

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

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

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

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

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

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

PUNTO Nº 8.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00038/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA INSTALACIÓN DE VARIOS MÓDULOS PREFABRICADOS Y CONTENEDORES, SITO EN LA [REDACTED]: D.FRANCISCO MILLÁN GARCÍA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00038/2024

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 7 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00038/2024

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

ASUNTO: Informe jurídico resolución. Expediente sancionador.

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **D. FRANCISCO MILLÁN GARCÍA con DNI ***6188****, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, vengo a proponer lo siguiente:*

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 27/10/2024, del que resulta que:



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

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

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 10/10/2024 con n.º de registro de salida 2.296, de la realización de movimientos de tierra en la parcela arriba referenciada, donde se describen y documentan gráficamente las actuaciones en ejecución. Según el acta policial, el propietario de la parcela facilitó las labores de inspección. En las fotografías adjuntas, se aprecia también la existencia de varias construcciones prefabricadas.

2º.- El 23/10/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos descritos. En ese momento no se encuentra nadie en la parcela, por lo que se toman fotografías desde el exterior, desde donde se puede observar que se encuentra maquinaria relacionada con los movimientos de tierra y acopio de tierra y grava en el interior; asimismo, se observa que se han instalado varios módulos prefabricados y contenedores. Constan en el informe de la OTM fotografías tomadas durante la visita de inspección.

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

M-00093/2019. La Junta de Gobierno Local, en el punto n.º 13 de su sesión celebrada el día 31/10/2019 concedió Licencia de obra mayor para realizar un movimientos de tierras para nivelación de terreno para cultivo y muro de contención en interior de parcela sito en parcela 3 del polígono 21. La Alquería.

*Por tanto, los movimientos de tierra cuentan con la preceptiva licencia urbanística. No obstante, no existe ningún expediente relacionado con la instalación de los módulos prefabricados y los contenedores, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.***

*Dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021 y el artículo 291 del Real Decreto 550/2022 (Actos sujetos a licencia urbanística), por lo que **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.***

4º.- Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata que las construcciones prefabricadas y contenedores se han instalado con posterioridad a abril de 2023. Consta en el informe de la OTM Ortofoto de febrero de 2024, donde se identifican los módulos prefabricados y contenedores.

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

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

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

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al haber instalado módulos prefabricados y*



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

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

contenedores sin estar justificado el destino agrícola de los mismos, no encontrándose por tanto dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.

6º.- El presunto responsable, según titular catastral, identificado en el informe policial, es:

D. FRANCISCO MILLÁN GARCÍA con DNI *6188****

7º.- Valoración.

Para la valoración de las actuaciones se han consultado diferentes páginas webs de venta de módulos prefabricados y contenedores, tomando en consideración aquellos que se asemejan a los instalados en el caso que nos ocupa, los cuales aparentemente parecen usados (<https://roscontainer.es/precios-de-contenedores-maritimos-usados> <https://www.remsa.net/ocasion/comprar-contenedores-maritimos-ocasion> <https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>) de lo que resulta un precio aproximado de: 400 €/m² para los módulos, 2.400 € para contenedores de 20 pies (6x2m aproximadamente) y 3.300 € para los de 40 pies (12x2m aproximadamente). Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando que los módulos tienen una superficie construida aproximada de 40 m², 13 m², 7 m² y 4 m² y los contenedores instalados son: 2 de 20 pies y 1 de 40 pies.

Valor módulo prefabricado:	400 €/m ²
Superficie módulos prefabricados:	40 m ² + 13 m ² + 7 m ² + 4 m ² = 64 m ²
Valoración módulos:	400 €/m ² x 64 m ² = 25.600 €
Valor contenedores:	(2 x 2.400 €) + 3.300 € = 8.100 €
Valoración final:	25.600 € + 8.100 € = 33.700 €

SEGUNDO: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13/12/2024, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador contra **D. FRANCISCO MILLÁN GARCÍA con DNI ***6188****, por la supuesta infracción grave consistentes en [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]), consistente en instalación de varios módulos prefabricados y contenedores.

A la vista del informe emitido, se constata que las construcciones prefabricadas y contenedores se han instalado con posterioridad a abril de 2023.

Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con la parcela que nos ocupa:

M-00093/2019. La Junta de Gobierno Local, en el punto n.º 13 de su sesión celebrada el día 31/10/2019 concedió Licencia de obra mayor para realizar un movimientos de tierras para nivelación de terreno para cultivo y muro de contención en interior de parcela sito en parcela 3 del polígono 21. La Alquería.

Por tanto, los movimientos de tierra cuentan con la preceptiva licencia urbanística. No obstante, no existe ningún expediente relacionado con la instalación de los módulos prefabricados y los contenedores, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.



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

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

*Según consta en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación, serían **NO LEGALIZABLES**, al haber instalado módulos prefabricados y contenedores sin estar justificado el destino agrícola de los mismos, no encontrándose por tanto dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.*

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.

Se fijó inicialmente la sanción de multa en grado medio por importe de 14.137,50 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: *El día 20/02/2025, D. Francisco Millán García, presentó alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador, donde, en síntesis, manifiesta lo siguiente:*

- Que ha procedido a trasladar los módulos prefabricados, contenedores y módulos, a unas naves industriales que posee en otro municipio de la provincia y por tanto ya no se encuentran en la parcela. Acompaña Fotografías.

- Que ha restituido el estado inicial en el que se encontraba la parcela, con lo cual es viable el cierre del expediente de restitución R-00038/2024.

- Solicita la aplicación de los atenuantes recogidos en el artículo 164.4 de la LISTA, poniendo de manifiesto que se han facilitado las labores de inspección, no se han realizado obras de modo voluntario, no se ha querido ni se ha generado daño grave a los intereses públicos ni a los intereses privados, los cuales en ningún caso se han visto afectados y queriéndose, de carácter urgente realizar la reparación voluntaria y espontánea del daño causado, pues se han eliminado los contenedores y los módulos prefabricados marítimos.

- Aduce conforme al artículo 380 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, que se disminuya la sanción de su grado medio a leve.

- Alega el artículo 85 de la Ley 39/2015 y 172 de la LISTA en cuanto a reconocimiento de la responsabilidad o cumplimiento de la resolución .

- Solicita la aplicación de la sanción en grado mínimo habiendo cumplido con la reposición al estado originario de la realidad física alterada, habiéndose reconocido la responsabilidad y comprometiéndose a realizar el pago voluntario cuando se conozca la cuantía.

- Pide el cierre de ambos expedientes sancionador y de restitución de la legalidad.

Cuarto: *En base a las alegaciones planteadas se solicitó informe técnico, el cual fue evacuado en fecha 12/03/2025, donde informa:*

[.....]



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

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

3º.- El 12/03/2025 se gira visita de inspección para comprobar la veracidad de lo expuesto, donde se ha podido constatar que se han retirado todas las construcciones prefabricadas objeto del presente expediente. Se adjuntan fotografías tomadas.

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

Quinto: Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución en fecha 21/03/2025, en la que se consideró acreditada la comisión de infracción grave consistente en instalación de varios módulos prefabricados y contenedores, en [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]).

A la vista del informe emitido, se constata que las construcciones prefabricadas y contenedores se han instalado con posterioridad a abril de 2023.

No existe ningún expediente relacionado con la instalación de los módulos prefabricados y los contenedores, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística**.

Tal y cómo se hace constar en el informe de la Oficina Técnica Municipal, analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al haber instalado módulos prefabricados y contenedores sin estar justificado el destino agrícola de los mismos, no encontrándose por tanto dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.

Se propuso la imposición de la sanción por importe de 4.284,37 €, de acuerdo con los siguientes cálculos:

Valor de la obra ejecutada (según Informe de la OTM de 08/10/24): 33.700 €
Al superar los 29.999 € (la multa podrá alcanzar hasta el 75% de los valores referidos) $33.700 \times 75\% =$
..... 25.275 €
Sanción grado medio por las obras no legalizables: $25.275 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 22.275 \text{ €}$ $22.275 \text{ €} : 2$
 $= 11.137,50 \text{ €}$ $11.137,50 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = 14.137,50 \text{ €}$
Sanción en la cuantía de la mitad inferior: $14.137,50 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 11.137,50$
 $\text{€} : 2 = 5.568,75 + 3.000 \text{ €} = 8.568,75 \text{ euros}$.
Reducción 50% (artículo 172.2 de la LISTA) 4.284,37 €

Sexto: El día 16/04/2025 fue presentado escrito por D. Francisco Millán García, en el que reconoce su responsabilidad, renuncia a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, y solicita la emisión de carta de pago para proceder al pago voluntario con anterioridad a la resolución del expediente.

Consta detalle de abono efectuado por importe de 2.570,62 euros de fecha 22/04/2025.

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
(M A L A G A)**

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

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

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

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

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

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

Sexto: Para determinar el importe de la sanción, hay que acudir a los artículos 161.3 y 162.1 b) de la Ley 7/2021 y 380 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.

Conforme al documento presentado por D. Francisco Millán García, en el que reconoce su responsabilidad, renuncia a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, y constatado su abono, se debe proceder a imponer una sanción por importe de 2.570,62 euros de acuerdo con los siguientes cálculos:

Valor de la obra ejecutada (según Informe de la OTM de 08/10/24): 33.700 €
Al superar los 29.999 € (la multa podrá alcanzar hasta el 75% de los valores referidos) $33.700 \times 75\% =$
..... 25.275 €
Sanción grado medio por las obras no legalizables: $25.275 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 22.275 \text{ €}$
 $22.275 \text{ €} : 2 = 11.137,50 \text{ €}$
 $11.137,50 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = 14.137,50 \text{ €}$
Sanción en la cuantía de la mitad inferior: $14.137,50 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 11.137,50$
 $\text{€} : 2 = 5.568,75 + 3.000 \text{ €} = 8.568,75 \text{ euros.}$
Reducción 50% (artículo 172.2 de la LISTA) 4.284,37 €
Reducción 40% (artículo 172.1 LISTA): $4.284,37 \times 40\% = 2.570,62 \text{ €}$



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

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

Séptimo: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave consistente en instalación de varios módulos prefabricados y contenedores, en [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]).

A la vista del informe emitido, se constata que las construcciones prefabricadas y contenedores se han instalado con posterioridad a abril de 2023.

No existe ningún expediente relacionado con la instalación de los módulos prefabricados y los contenedores, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

Tal y cómo se hace constar en el informe de la Oficina Técnica Municipal, analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al haber instalado módulos prefabricados y contenedores sin estar justificado el destino agrícola de los mismos, no encontrándose por tanto dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.

Dichos actos son constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3.a) y c) de la Ley 7/2021 y y 378.3. a) y c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; y de los mismos resulta ser responsable **D. FRANCISCO MILLÁN GARCÍA con DNI ***6188****, como titular catastral y registral del inmueble donde se ha procedido a la instalación de varios módulos prefabricados y contenedores.

Es adecuada la imposición de la sanción de multa por importe de 2.570,62 euros, verificándose su pago el día 22/04/2025.

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

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

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

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

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

Dictar resolución en el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., sancionando a **D. FRANCISCO MILLÁN GARCÍA**, como responsable de una infracción urbanística grave consistente en la instalación de varios módulos prefabricados y contenedores, en Polígono [REDACTED] (Ref. Cat. [REDACTED]), sin la preceptiva licencia municipal, imponiéndole una sanción de multa por el importe de 2.570,62 €.



**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 9.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. S-00039/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA ADAPTACIÓN DE ALMACÉN A VIVIENDA, SITO EN C/ [REDACTED], TORREALQUERÍA: DÑA. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ Y D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: S-00039/2024

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 7 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: S-00039/2024

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

ASUNTO: Informe jurídico resolución. Expediente sancionador.

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra DÑA. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ con DNI ***4597** como persona responsable de las obras, y contra D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN con DNI ***1191**, como titular catastral del inmueble donde se ha procedido a la obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén y la construcción de una escalera exterior sobre la acera, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación.*

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 28/10/2024, del que resulta que:

1º.- El 30/09/2024 con n.º de registro de entrada 18.964, se recibe escrito de denuncia, donde se expone que existe una vivienda construida ilegalmente en la zona trasera de la parcela sita en calle Flores, n.º 3 de Torrealquería.

2º.- El 23/10/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. La señora que atiende a la inspección permite el acceso al interior, manifestando que



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

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

vive allí con sus hijos. Durante la visita se ha podido comprobar que se han llevado a cabo obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén. Dicha construcción se ubica al sur de la parcela, disponiendo de acceso independiente desde calle Soleá. Asimismo, se observa que para realizar dicho acceso, se ha construido una escalera exterior sobre la acera. Tras tomar medidas a través de Google Earth Pro, resulta que la construcción adaptada a vivienda tiene una superficie aproximada de 70 m².

Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita: Fotos 1 y 2. Vista de fachada y acceso desde calle Soleá; Foto 3. Vista interior de salón-comedor-cocina; Fotos 4 y 5. Vista interior de dormitorio y baño-lavadero.

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos en el apartado anterior, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.**

Dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021 y el artículo 291 del Real Decreto 550/2022 (Actos sujetos a licencia urbanística), por lo que **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.**

4º.- 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-8, regulada por el art. 198 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, se informa que:

- **La adaptación de almacén a vivienda, al disponer la parcela de superficie de ocupación, en principio sería LEGALIZABLE, siempre y cuando se justifique por parte del interesado que la vivienda adaptada cumple con las disposiciones relativas al diseño de los alojamientos establecidas en el Capítulo 5 del Título IV de la Normativa, así como la previsión de plazas de aparcamiento del artículo 54.**

- **La escalera de acceso exterior, al haberse realizado sobre el espacio público, sería NO LEGALIZABLE.**

5º.- La presunta responsable, identificada durante la visita, es:
DÑA. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ con DNI *4597****

El presunto responsable, según titular catastral, es:
D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN con DNI *1191****

6º.- Valoración

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Viviendas unif. Medianeras y adosadas”, establecido en 1.040 €/m² por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. De acuerdo con los



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

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

criterios generales, al tratarse de la adaptación de un local a un uso concreto, se aplicará el porcentaje del 50% del valor del módulo del uso concreto.

De acuerdo con la medición antes realizada, la valoración quedaría como sigue:

<i>Valor del m²:</i>	<i>1.040 €/m² x 50% = 520€/m²</i>
<i>Superficie aproximada:</i>	<i>70 m²</i>
<i>Total valoración:</i>	<i>520 €/m² x 70 m² = 36.400 €</i>

Segundo: *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13/12/2024, se acordó el inicio de expediente de restablecimiento de la legalidad contra Dña. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ con DNI ***4597** como persona responsable de las obras, y contra D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN con DNI ***1191**, como como titular catastral del inmueble sito en C/ [REDACTED] Torrealquería (Ref. Cat. [REDACTED]), por la supuesta infracción grave consistente en obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén. Dicha construcción se ubica al sur de la parcela, disponiendo de acceso independiente desde calle Soleá. Asimismo, se observa que para realizar dicho acceso, se ha construido una escalera exterior sobre la acera. Tras tomar medidas a través de Google Earth Pro, resulta que la construcción adaptada a vivienda tiene una superficie aproximada de 70 m².*

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-8, regulada por el art. 198 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

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

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

Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 13/12/2024, e intentada la notificación por correo certificado, fue practicada a D. José García Martín, el día 18/12/2024.

Intentanda la notificación a Dña. Sandra Martín Jiménez, como persona que puede afectada por la resolución que se dicte, del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13/12/2024, sobre el expte. S-00039/2024, y resultando infructuosa, se realizó mediante anuncio de notificación de 15 de enero de 2025, BOE n.º 20, de 23 de enero de 2025.

Tercero: *El día 30/12/2024, Dña. Sandra Martín Jiménez, presentó alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador y de restablecimiento de la legalidad, donde, manifiesta lo siguiente:*

- Solicita la aplicación de atenuantes y las reducciones que correspondan. Va a proceder a quitar la escalera.



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

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

Cuarto: De fecha 9/01/2025, Dña. Sandra Martín Jiménez, presenta declaración responsable para la retirada de la escalera en acera y construcción de obra nueva.

Quinto: En base a la solicitud presentada, fue evacuado informe técnico en fecha 16/01/2025, donde informa favorablemente la documentación presentada por Dña. Sandra Martín Jiménez con DNI ***4597** para eliminar una escalera existente sobre la acera y ejecutar nueva escalera en el interior de la parcela sita en calle las [REDACTED] (ref. cat. [REDACTED]) de este término municipal.

Sexto: Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución en fecha 26/02/2025, en la que se consideró acreditada la comisión de los actos de infracción grave en C/ Flores, n.º 3. Torrealquería (Ref. Cat. 7318304UF5671N0001UJ), consistentes en obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén. Dicha construcción se ubica al sur de la parcela, disponiendo de acceso independiente desde calle Soleá. Asimismo, se observa que para realizar dicho acceso, se ha construido una escalera exterior sobre la acera. Tras tomar medidas a través de Google Earth Pro, resulta que la construcción adaptada a vivienda tiene una superficie aproximada de 70 m².

De actos constitutivos de infracción urbanística grave, tipificados en los artículos 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se estableció como responsables a DÑA. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ con DNI ***4597** como persona responsable de las obras, y a D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN con DNI ***1191**, como titular catastral del inmueble donde se ha procedido a la obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén y la construcción de una escalera exterior sobre la acera.

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

La propuesta de resolución fue notificada a Dña Sandra Martín Jiménez y a D. José García Martín el día 6/03/2025.

Frente a la propuesta de resolución no han sido presentadas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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



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

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

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

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

Además de la reducción, puede aplicarse otra del 50% de acuerdo con el art. 172.2 de LISTA: Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta 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: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de infracción grave en C/ [REDACTED] Torrealquería (Ref. Cat. [REDACTED]), consistentes en obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén. Dicha construcción se ubica al sur de la parcela, disponiendo de acceso independiente desde calle Soleá. Asimismo, se observa que para realizar dicho acceso, se ha construido una escalera exterior sobre la acera. Tras tomar medidas a través de Google Earth Pro, resulta que la construcción adaptada a vivienda tiene una superficie aproximada de 70 m².

De actos constitutivos de infracción urbanística grave, tipificados en los artículos 161.3. a) y d) de la Ley 7/2021 y 378.3. a) y d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, resultan se responsables **DÑA. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ con DNI ***4597**** como persona responsable de las obras, y **D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN con DNI ***1191****, como titular catastral del inmueble donde se ha procedido a la obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén y la construcción de una escalera exterior sobre la acera.

La adaptación de almacén a vivienda, al disponer la parcela de superficie de ocupación, en principio sería LEGALIZABLE, siempre y cuando se justifique por parte del interesado que la vivienda adaptada cumple con las disposiciones relativas al diseño de los alojamientos establecidas en el Capítulo 5 del Título IV de la Normativa, así como la previsión de plazas de aparcamiento del artículo 54.

La escalera de acceso exterior, al haberse realizado sobre el espacio público, sería NO LEGALIZABLE. No obstante, consta en el expediente que en fecha 9/01/2025, Dña. Sandra Martín Jiménez, presenta declaración responsable para la retirada de la escalera en acera y construcción de obra nueva, siendo emitido informe técnico en fecha 16/01/2025, donde informa favorablemente la documentación presentada por Dña. Sandra Martín Jiménez con DNI ***4597** para eliminar una escalera existente sobre la acera y ejecutar nueva escalera en el interior de la parcela sita en calle [REDACTED] (ref. cat. [REDACTED]) de este término municipal.



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

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

Corresponde la imposición de la sanción de multa por importe de 9.749,75 €.

Séptimo: *La competencia para resolver los procedimientos sancionadores, le corresponde al Alcalde 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.

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 **DÑA. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ y D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN**, como responsables de una infracción urbanística grave consistente en la adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén, en C/ [REDACTED] Torrealquería (Ref. Cat. [REDACTED]), sin la preceptiva licencia municipal, imponiéndole una sanción de multa por el importe de 9.749,75 €, de acuerdo con los cálculos expuestos en el acuerdo de inicio del expediente sancionador.

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

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

PUNTO Nº 10.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00012/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA INSTALACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN EN FORMA DE IGLÚ,UN CONTENEDOR MARÍTIMO Y UNA CASA DE MADERA, SITOS EN EL [REDACTED] D. FERNANDO JESÚS MARTÍN MARTÍNEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00012/2025

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



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

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 30 de abril de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00012/2025

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

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

Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, de conformidad con el art. 352.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, así como la normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1º.- El 09/08/2024 con n.º de registro de entrada 16.183 se recibe escrito de denuncia relacionado con la ejecución de varias construcciones, al parecer sin licencia, en la dirección arriba referenciada. Asimismo, con fecha de entrada el 06/09/2024 y n.º de registro 17.465 se recibe nuevo escrito de denuncia por los mismos hechos.

Posteriormente se recibe informe de la Policía Local fechado el 18/11/2024 con n.º de registro 2.624 donde se expone lo siguiente:

“(…) podemos observar que en la finca n.º 37-39 lo siguiente:

- Construcción edificación con forma de iglú, de unos 15 m²
- Contenedor marítimo de 12x3 mts.
- Y reforma de un antiguo gallinero en casa de madera de unos 20 m².”

2º.- Tras contactar con el propietario identificado en el informe policial, se facilitan las labores de inspección, por lo que el 17/02/2025 se gira visita al lugar, a fin de comprobar “in situ” los hechos denunciados.

Durante la visita se ha podido comprobar que se ha desmontado la construcción con forma de iglú. Sin embargo, se observa que siguen encontrándose en la parcela el contenedor marítimo (destinado a trastero) y otra construcción de madera, aparentemente destinada a vivienda, que según el propietario, se ubica en el lugar donde existía un antiguo gallinero, el cual ha sido demolido previamente. Se adjuntan fotografías: Foto n.º 1. Ubicación donde se encontraba la construcción con forma de iglú, ya demolida. Fotos n.º 2, 3 y 4. Construcción de madera tras demolición de antiguo gallinero. Fotos n.º 5 y 6. Contenedor marítimo destinado a trastero.

Consta en el informe técnico ortofoto de la parcela de fecha febrero de 2024 (última ortofoto disponible a través de Google Earth Pro), con indicación de las actuaciones llevadas a cabo: Ortofoto de fecha febrero de 2024.

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



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

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

urbanística. Por tanto, 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 (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.*

- *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 el Capítulo 2 del Título X la regulación del 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 del contenedor marítimo (trastero) y la construcción de madera (vivienda), al no tratarse de usos compatibles con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del P.G.O.U. Asimismo, tras comprobaciones realizadas por esta Oficina Técnica, se considera que las actuaciones llevadas a cabo inducen a la formación de nuevos asentamientos, al existir en un círculo de 200 metros de radio más de seis edificaciones de uso residencial, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.c) del Reglamento de la LISTA.*

- *La parcela que nos ocupa, según datos catastrales, cuenta con una superficie de 4.575 m², por lo que sería inferior a la parcela mínima edificable según el artículo 253 del P.G.O.U.*

*En base a todo lo anterior, podemos concluir que las actuaciones serían **NO LEGALIZABLES**.*

5º.- *El presunto responsable, como titular catastral y promotor de las obras identificado en el informe policial, es:*

D. FERNANDO JESÚS MARTÍN MARTÍNEZ con DNI *3037****

6º.- *Valoración.*

Para la valoración de las actuaciones se han consultado diferentes páginas webs de venta de módulos prefabricados y contenedores, tomando en consideración aquellos que se asemejan a los instalados en el caso que nos ocupa (<https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>; <https://lafabricadecasas.es/casas-moviles/>; <https://construccionesmodularescuni.com/modulos-prefabricados-gama-economica/>; <https://roscontainer.es/precios-de-contenedores-maritimos-usados> <https://www.remsa.net/ocasion/comprar-contenedores-maritimos-ocasion> <https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>). De ello resulta un precio aproximado de 600 €/m² para las construcciones prefabricadas y 3.300 € para los contenedores marítimos de 40 pies (12x2m aproximadamente), quedando la valoración de la siguiente manera:



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

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

<i>Valoración construcción:</i>	$600 \text{ €/m}^2 \times 30 \text{ m}^2 = 18.000 \text{ €}$
<i>Valor contenedor marítimo:</i>	3.300 €
<i>Valoración final:</i>	$18.000 \text{ €} + 3.300 \text{ €} = 21.300 \text{ €}$

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137 y 138 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. FERNANDO JESÚS MARTÍN MARTÍNEZ con DNI ***3037**, como presunto responsable, titular catastral y registral y promotor de las obras identificado en el informe policial, 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, tipificada 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 consistente en la realización de obras consistentes en la instalación de contenedor marítimo (destinado a trastero) y otra construcción de madera, aparentemente destinada a vivienda, que según el propietario, se ubica en el lugar donde existía un antiguo gallinero, el cual ha sido demolido previamente, en [REDACTED].*

De conformidad con el art. 353.4 del RG de la LISTA, el procedimiento se seguirá contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento de su inicio. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, se podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente y, en su caso, a quien desarrolle actos y usos de los que se desprenda la transmisión de la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de facultades dominicales sobre el mismo aunque no haya tenido acceso a los referidos registros.

Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.

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, individuales o colectivos, que pudieran resultar afectadas por la resolución.

Segundo: *De acuerdo con el informe técnico de fecha 18 de febrero de 2025, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la Legislación sobre la materia, la instalación del contenedor marítimo (trastero) y la construcción de madera (vivienda), al no tratarse de usos compatibles con el suelo no urbanizable común, ni encontrarse dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, incumplirían los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021 y el artículo 250 del P.G.O.U.*

Asimismo, tras comprobaciones realizadas por la Oficina Técnica, se considera que las actuaciones llevadas a cabo inducen a la formación de nuevos asentamientos, al existir en un círculo de 200 metros de



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

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

radio más de seis edificaciones de uso residencial, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.c) del Reglamento de la LISTA.

La parcela que nos ocupa, según datos catastrales, cuenta con una superficie de 4.575 m², por lo que sería inferior a la parcela mínima edificable según el artículo 253 del P.G.O.U.

En base a todo lo anterior, las actuaciones serían **NO LEGALIZABLES**.

Tercero: La normativa que resulta aplicable en el presente procedimiento viene constituida por:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- 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 (RG de la LISTA).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP).
- 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 el Capítulo 2 del Título X la regulación del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común).
- 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.

Cuarto: 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).

Quinto: Iniciar expediente de restablecimiento de la legalidad frente a **D. FERNANDO JESÚS MARTÍN MARTÍNEZ con DNI ***3037****, titular de la finca, según certificación catastral que obra en el expediente. Ello de conformidad con el art. 353.4 del RG de la LISTA, según el cual el procedimiento se seguirá contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento de su inicio. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, se podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente y, en su caso, a quien desarrolle actos y usos de los que se desprenda la transmisión de la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de facultades dominicales sobre el mismo aunque no haya tenido acceso a los referidos registros.

Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.

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, individuales o colectivos, que pudieran resultar afectadas por la resolución.

Sexto: Según el art. 352.1 RG de la LISTA, la Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística si tiene conocimiento de



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

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

cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad territorial y urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

El art. 151 de la LISTA establece que 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.

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

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



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

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

La instalación de construcciones objeto del expediente de restablecimiento de legalidad 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, casas móviles 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.

Conforme al art. 152 de la LISTA:

1. El procedimiento para restablecer la legalidad se ajustará a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, en las reglas contenidas en el art. 152 de esta Ley y en lo que se establezca en el desarrollo reglamentario.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

3. Con carácter previo al inicio del procedimiento o durante su tramitación se emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial o urbanística vigente. Conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, se dará audiencia a la persona interesada antes de adoptar la resolución que proceda.

4. 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.

5. Si de la tramitación del procedimiento se infiere que las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se concederá a los interesados un plazo de dos meses para que insten la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante preceptivo o procedan a ajustar las obras o usos al título otorgado. En el caso de que se inste dicha legalización, el procedimiento de protección de 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 o usos al título concedido, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. No obstante, la Administración Pública actuante 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.

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.



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

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

Indica el art. 153 de la LISTA las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación. Con las excepciones previstas en el art. 153.2.

De conformidad con lo establecido en el art. 170.2 de la LISTA cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el sancionador se coordinará con aquél y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro.

Séptimo: *La competencia para el inicio de este procedimiento corresponde al Alcalde, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, 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 [REDACTED]/A, CRU: [REDACTED], en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 65.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.*

Noveno: *De conformidad con lo establecido en los art. 53, 76 y 82 de la Ley 39/2015 (LPACAP) y art. 397 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, conceder trámite de audiencia al interesado por plazo de 10 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, durante el cual podrán presentar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime pertinentes, así como proponer medios de prueba para la defensa de sus derechos, y a conocer en todo momento, el estado de tramitación del procedimiento quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.*

Quienes se personen en el procedimiento para la protección de la legalidad urbanística tienen el deber de identificar, ante la Administración pública actuante, a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

*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.”



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

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

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

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

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

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

PUNTO N° 11.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00013/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA REFORMA DE COCINA Y BAÑO SIN LA PRECEPTIVA DECLARACIÓN RESPONSABLE, ASÍ COMO LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA MEDIANTE EL CERRAMIENTO DE AZOTEA SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA URBANÍSTICA, SITA EN [REDACTED] AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Exp: R-00013/2025

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 30 de abril de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. N°: R-00013/2025

SITUACIÓN: C [REDACTED]

ASUNTO: Informe jurídico inicio expediente restablecimiento de la legalidad.

Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, de conformidad con el art. 352.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, así como la normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 09/04/2025, del que resulta que:

1º.- Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 26/02/2025 con n.º de registro de salida 416, de la ejecución de obras en el interior de una vivienda unifamiliar adosada sita en la dirección arriba referenciada.



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

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

2º.- *El 03/04/2025 se gira visita de inspección junto a los Policías Locales con C.P. 3860 y 5289. Las personas que se encuentran en la vivienda permiten el acceso al interior, manifestando que llevan viviendo ahí unos 3 meses y que han realizado obras de reforma interior en la cocina y el baño, pero que la ampliación que se observa en la azotea ya estaba realizada a su llegada.*

Consta en el informe técnico fotografías tomadas durante la visita: FOTO N° 1 (izda). Fachada de la vivienda, donde se observa una ampliación mediante el cerramiento de la azotea. FOTO N.º 2 (dcha). Interior de la ampliación. FOTO N.º 3 (izda). Cocina reformada. FOTO N° 4 (dcha). Baño reformado

Tras analizar las fotografías aéreas de Google Earth Pro, que constan en el informe de la OTM, se constata que la ampliación consistente en el cerramiento de la azotea ya se observa en la ortofoto de fecha abril de 2023, siendo por tanto anterior a la llegada de las personas identificadas durante la visita. Ortofoto de abril de 2023, donde se observa la ampliación.

3º.- *Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que no existe ningún expediente relacionado con las obras de reforma interior descritas, por lo que **se han llevando a cabo sin la presentación de la correspondiente declaración responsable.***

*Considerando que dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 138 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 293 del Reglamento General de la LISTA (Actos sujetos a declaración responsable), **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-4 en su grado 2, regulada por el art. 194 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (Texto particularizado para el Estudio de detalle AU-1 “Viña Grande”).*

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación se informa que las mismas, al consistir en una reforma interior de cocina y baño, **serían LEGALIZABLES.***

5º.- *Los presuntos responsables de las obras, identificados durante la visita, son:*

DÑA. CRISTINA CORTÉS CALDERÓN con DNI *7435****

D. DAVID VIGUER GARCÍA con DNI *4292****

El presunto responsable, según titular catastral, es:

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

6º.- *Valoración.*

Para la valoración de las obras se han tenido en cuenta los presupuestos aportados en expedientes de declaración responsable de los años 2024 y 2025, existentes en los archivos municipales y relacionados con la reforma interior en baño y cocina, considerando los siguientes:

Expte. N-00205/2025. PEM: 2.400 €



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

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

Expte. N-00153/2025. PEM: 1.579 €
Expte. N-00332/2024. PEM: 2.800 €
Expte. N-00285/2024. PEM: 3.870 €
Expte. N-00189/2024. PEM: 1.538,50 €

De lo anterior, se obtiene una media para el presupuesto de ejecución material de 2.437,50€.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dichos actos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 138 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 293 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 de la legalidad frente a la AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA con NIF ****5006*, titular del inmueble sito en C/ Cepa, n.º 22 (Ref. Cat. n.º 9283401UF5598S0025ER), según Certificación catastral que obra en el expediente. Ello de conformidad con el art. 353.4 del RG de la LISTA, según el cual el procedimiento se seguirá contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento de su inicio. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, se podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente y, en su caso, a quien desarrolle actos y usos de los que se desprenda la transmisión de la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de facultades dominicales sobre el mismo aunque no haya tenido acceso a los referidos registros.*

Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.

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, individuales o colectivos, que pudieran resultar afectadas por la resolución.

Segundo: *Según el art. 352.1 RG de la LISTA, la Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad territorial y urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.*

El art. 151 de la LISTA establece que 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.

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



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

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

obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.

Conforme al art. 152 de la LISTA:

1. El procedimiento para restablecer la legalidad se ajustará a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, en las reglas contenidas en el art. 152 de esta Ley y en lo que se establezca en el desarrollo reglamentario.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

3. Con carácter previo al inicio del procedimiento o durante su tramitación se emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial o urbanística vigente. Conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, se dará audiencia a la persona interesada antes de adoptar la resolución que proceda.

4. 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.

5. Si de la tramitación del procedimiento se infiere que las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se concederá a los interesados un plazo de dos meses para que insten la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante preceptivo o procedan a ajustar las obras o usos al título otorgado. En el caso de que se inste dicha legalización, el procedimiento de protección de 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 o usos al título concedido, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. No obstante, la Administración Pública actuante 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.

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.

Indica el art. 153 de la LISTA las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación. Con las excepciones previstas en el art. 153.2.



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

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

De conformidad con lo establecido en el art. 170.2 de la LISTA cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el sancionador se coordinará con aquél y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro.

Tercero: *De acuerdo con el informe técnico de fecha 9 de abril de 2025, las obras que se han realizado, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la Legislación sobre la materia son presuntamente legalizables, siempre que se ajusten a los criterios fijados por la normativa de aplicación y sin perjuicio de que del resultado de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por desconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.*

El art. 151 de la LISTA establece que 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.

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.

La solicitud de legalización por parte de la persona interesada, conforme a lo dispuesto en el art. 360.3 del Reglamento General de la Lista, Decreto 550/2022, supone la suspensión del plazo legal para resolver el procedimiento de restablecimiento, dicha suspensión se prolongará hasta la resolución del procedimiento de legalización en el caso de que el interesado instare la legalización o, en su caso, ajustare las obras o usos al título o presupuesto habilitante.

Cuarto: *La parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-4 en su grado 2, regulada por el art. 194 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (Texto particularizado para el Estudio de detalle AU-1 “Viña Grande”).*

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: *La competencia para el inicio de este procedimiento corresponde al Alcalde, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, 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.*

Séptimo: *De conformidad con lo establecido en los art. 53, 76 y 82 de la Ley 39/2015 (LPACAP) y art. 397 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, conceder trámite de audiencia a la **AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA** por plazo de 10 días, a contar desde*



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

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

el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, durante el cual podrán presentar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime pertinentes, así como proponer medios de prueba para la defensa de sus derechos, y a conocer en todo momento, el estado de tramitación del procedimiento quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.

Quienes se personen en el procedimiento para la protección de la legalidad urbanística tienen el deber de identificar, ante la Administración pública actuante, a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

Octavo: *Examinada la documentación presentada, y informe Técnico emitido, se comprueba que D. ALEJANDRO GALÁN RAMOS, CON DNI N.º ***3996***, DÑA. CRISTINA CORTÉS CALDERÓN con DNI ***7435** y D. DAVID VIGUER GARCÍA con DNI ***4292** pueden verse afectados por la resolución que se dicte, por lo que de acuerdo con lo establecido en el art. 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, se le debe comunicar la tramitación de dicho procedimiento y conceder trámite de audiencia por plazo de 10 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, durante el cual podrán presentar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime pertinentes, así como proponer medios de prueba para la defensa de sus derechos, y a conocer en todo momento, el estado de tramitación del procedimiento quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.*

*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 Lamothé.”

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

La incoación de 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 12.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00014/2025, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA URBANÍSTICA, SITA EN C/ [REDACTED] D.SAIFI SOUAID HIND. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO



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

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

Exp: R-00014/2025

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 7 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00014/2025

SITUACIÓN: C

ASUNTO: Informe jurídico inicio expediente restablecimiento de la legalidad.

Se emite el presente informe, a la vista de los hechos que a continuación se relatan, de conformidad con el art. 352.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, así como la normativa aplicable al efecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: *La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 09/04/2025, del que resulta que:*

1º.- *El 05/03/2025 con n.º de registro de entrada 4.216 se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia relacionado con la ejecución de obras de ampliación en la terraza de la vivienda sita en la dirección arriba referenciada, concretamente en el hueco existente en el forjado de planta baja.*

2º.- *El 26/03/2025 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se permite el acceso al interior de la vivienda, donde se ha podido comprobar que en la terraza existe un pequeño almacén/trastero. Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita de inspección el día 26/03/2025.*

Tras analizar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata lo siguiente: Vista aérea anterior a abril de 2023, donde se observa la terraza de la vivienda en su estado previo, no encontrándose ejecutado el trastero fotografiado durante la visita. Vista aérea de abril de 2023, donde se observa la construcción del trastero, de unos 3,50 m². Además, se comprueba que se han realizado obras de ampliación de la vivienda sobre la terraza, de unos 17 m² (coincidiendo con la cocina desde la que se accede a la terraza)

3º.- *Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con la vivienda que nos ocupa: N-00405/2024. Declaración responsable para reforma de baño.*

Sin embargo, no existe ningún expediente relacionado con las obras de ampliación descritas en el apartado anterior, por lo que se han llevando 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



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

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

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

D. SAIFI SOUAID HIND, con DNI *6836****

5º.- *La parcela donde se han llevando a cabo las obras se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-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.*

Según datos catastrales, se trata de una vivienda construida sobre una parcela con una superficie de 239 m² de suelo. La vivienda se ubica en la planta primera y, según mediciones realizadas en la ortofoto, tiene una superficie construida aproximada de 130 m². Sobre la terraza se ha realizado una ampliación de vivienda de 17 m² y un trastero anexo de unos 3,50 m², por lo que la superficie total construida de la vivienda tras la ampliación sería de 150,50 m². Por otro lado, existen otras dos construcciones en planta primera de unos 17 m² y 4,50 m².

*Una vez analizadas las actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que, tras la ampliación realizada, la superficie de ocupación en planta 1ª sería del 71,96% (inferior al 85% según el art. 193.6 de la Normativa) quedando un patio de dimensiones superiores a las mínimas establecidas en el referido artículo (mínimo 3x3m); por tanto, en principio, podrían ser **LEGALIZABLES**.*

6º.- *Valoración.*

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

Dentro de dichos módulos, se han aplicado los relativos a “Viviendas unif. Medianeras y adosadas”, establecido en 1.040 €/m² y el relativo a “Trast., Locales serv., anexo viv. Unifam.” establecido en 514 €/m² por ser los que mejor se ajustan a la tipología edificatoria. De acuerdo con los criterios generales, al tratarse de obras de ejecución parcial, se aplicará el porcentaje correspondiente a albañilería (24%), cubierta (8%), revestimientos (12%) y carpintería (8%), suponiendo un total del 52%.

Por tanto, la valoración quedaría como sigue:

Valor del m ² :	vivienda	1.040 €/m ² x 52%= 540,80 €/m ²
	trastero	514 €/m ² x 52%= 267,80 €/m ²
Valoración ampliación vivienda:		540,80 €/m ² x 17 m ² = 9.193,60 €
Valoración trastero:		267,80 €/m ² x 3,50 m ² = 937,30 €
Total valoración:		9.193,60 € + 937,30 € = 10.130,90 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO



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

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

Los hechos arriba expuestos podrían constituir una vulneración de lo establecido en el artículo 137 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 de la legalidad frente a **D. SAIFI SOUAID HIND**, con DNI ***6836**, titular del inmueble sito en C/ [REDACTED], según Certificación catastral que obra en el expediente, ello de conformidad con el art. 353.4 del RG de la LISTA, por la supuesta infracción grave, tipificada en los artículos 161.3 a) de la Ley 7/2021 y 378.3 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre consistente en la ejecución de obras de construcción de un trastero, de unos 3,50 m². y obras de ampliación de la vivienda sobre la terraza, de unos 17 m² en C/ [REDACTED].*

Segundo: *Según el art. 352.1 RG de la LISTA, la Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad territorial y urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.*

Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.

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, individuales o colectivos, que pudieran resultar afectadas por la resolución.

Conforme al art. 152 de la LISTA:

1. El procedimiento para restablecer la legalidad se ajustará a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, en las reglas contenidas en el art. 152 de esta Ley y en lo que se establezca en el desarrollo reglamentario.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

3. Con carácter previo al inicio del procedimiento o durante su tramitación se emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial o urbanística vigente. Conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, se dará audiencia a la persona interesada antes de adoptar la resolución que proceda.

4. 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
(M A L A G A)**

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

5. Si de la tramitación del procedimiento se infiere que las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se concederá a los interesados un plazo de dos meses para que insten la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante preceptivo o procedan a ajustar las obras o usos al título otorgado. En el caso de que se inste dicha legalización, el procedimiento de protección de 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 o usos al título concedido, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. No obstante, la Administración Pública actuante 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.

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.

Indica el art. 153 de la LISTA las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación. Con las excepciones previstas en el art. 153.2.

De conformidad con lo establecido en el art. 170.2 de la LISTA cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el sancionador se coordinará con aquél y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro.

Tercero: *De acuerdo con el informe técnico de fecha 9 de abril de 2025, las obras que se han realizado, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la Legislación sobre la materia son presuntamente legalizables, siempre que se ajusten a los criterios fijados por la normativa de aplicación y sin perjuicio de que del resultado de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.*

El art. 151 de la LISTA establece que 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.

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.

La solicitud de legalización por parte de la persona interesada, conforme a lo dispuesto en el art. 360.3 del Reglamento General de la Lista, Decreto 550/2022, supone la suspensión del plazo legal para



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

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

resolver el procedimiento de restablecimiento, dicha suspensión se prolongará hasta la resolución del procedimiento de legalización en el caso de que el interesado instare la legalización o, en su caso, ajustare las obras o usos al título o presupuesto habilitante.

Cuarto: *La parcela donde se han llevando a cabo las obras se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y calificada de Residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-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.*

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

Sexto: *La competencia para el inicio de este procedimiento corresponde al Alcalde, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, 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: *De conformidad con lo establecido en los art. 53, 76 y 82 de la Ley 39/2015 (LPACAP) y art. 360 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, conceder trámite de audiencia a **D. SAIFI SOUAID HIND, con DNI ***6836****, por plazo de 10 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, durante el cual podrá presentar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime pertinentes, así como proponer medios de prueba para la defensa de sus derechos, y a conocer en todo momento, el estado de tramitación del procedimiento quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.*

Quienes se personen en el procedimiento para la protección de la legalidad urbanística tienen el deber de identificar, ante la Administración pública actuante, a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

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

A tal efecto, se dará traslado de esta resolución al Cuerpo de la Policía Local, pudiéndose adoptar por el mismo, en el supuesto de ser ello preciso, todas aquellas medidas que sean necesarias y adecuadas para conseguir la plena y efectiva paralización y, entre ellas, el precintado de las obras o instalaciones de acuerdo con el art. 152 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, advirtiendo al promotor y encargados de la obra, que el incumplimiento de la paralización puede ser constitutivo de infracción penal, particularmente de la tipificada en el artículo 566 del Código Penal para lo cual se dará traslado al Ministerio fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda, advirtiendo al promotor y encargados de la actividad, que el incumplimiento de la paralización puede ser constitutivo de infracción penal, particularmente de la tipificada en el artículo 566 del Código Penal para lo cual se dará traslado al Ministerio fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.



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

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

Asimismo, de ser desatendida la orden de suspensión cautelar, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de obra o instalaciones, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

Por otro lado, el incumplimiento de la orden de paralización, de conformidad con lo establecido en el artículo 254 de la Ley 7/2021, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de 10 días o cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PUNTO Nº 13.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00038/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA INSTALACIÓN DE VARIOS MÓDULOS PREFABRICADOS Y CONTENEDORES, SITO EN [REDACTED], D.FRANCISCO MILLÁN GARCÍA. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO



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

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

Expte.: R-00038/2024

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 7 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00038/2024

SITUACIÓN:



ASUNTO: Informe jurídico expediente restablecimiento de la legalidad.

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **D. FRANCISCO MILLÁN GARCÍA con DNI ***6188****, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, vengo a proponer lo siguiente:*

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 27/10/2024, del que resulta que:

1º.- *Se ha tenido conocimiento por parte de esta Oficina Técnica, tras recibir informe de la Policía Local fechado el 10/10/2024 con n.º de registro de salida 2.296, de la realización de movimientos de tierra en la parcela arriba referenciada, donde se describen y documentan gráficamente las actuaciones en ejecución. Según el acta policial, el propietario de la parcela facilitó las labores de inspección. En las fotografías adjuntas, se aprecia también la existencia de varias construcciones prefabricadas.*

2º.- *El 23/10/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos descritos. En ese momento no se encuentra nadie en la parcela, por lo que se toman fotografías desde el exterior, desde donde se puede observar que se encuentra maquinaria relacionada con los movimientos de tierra y acopio de tierra y grava en el interior; asimismo, se observa que se han instalado varios módulos prefabricados y contenedores. Constan en el informe de la OTM fotografías tomadas durante la visita de inspección.*

3º.- *Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con la parcela que nos ocupa:*

M-00093/2019. La Junta de Gobierno Local, en el punto n.º 13 de su sesión celebrada el día 31/10/2019 concedió Licencia de obra mayor para realizar un movimientos de tierras para nivelación de terreno para cultivo y muro de contención en interior de parcela sito en parcela 3 del polígono 21. La Alquería.

Por tanto, los movimientos de tierra cuentan con la preceptiva licencia urbanística. No obstante, no existe ningún expediente relacionado con la instalación de los módulos prefabricados y los contenedores, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.



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

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

*Dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021 y el artículo 291 del Real Decreto 550/2022 (Actos sujetos a licencia urbanística), por lo que **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.***

4º.- Tras consultar las fotografías aéreas existentes en Google Earth Pro, se constata que las construcciones prefabricadas y contenedores se han instalado con posterioridad a abril de 2023. Consta en el informe de la OTM Ortofoto de febrero de 2024, donde se identifican los módulos prefabricados y contenedores.

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

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

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

*Analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, se informa que las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al haber instalado módulos prefabricados y contenedores sin estar justificado el destino agrícola de los mismos, no encontrándose por tanto dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.*

6º.- El presunto responsable, según titular catastral, identificado en el informe policial, es:

D. FRANCISCO MILLÁN GARCÍA con DNI *6188****

7º.- Valoración.

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

<https://micasamovil.es/ver/casas-usadas/>) de lo que resulta un precio aproximado de: 400 €/m² para los módulos, 2.400 € para contenedores de 20 pies (6x2m aproximadamente) y 3.300 € para los de 40 pies (12x2m aproximadamente). Se han tomado medidas a través de Google Earth Pro, resultando que los módulos tienen una superficie construida aproximada de 40 m², 13 m², 7 m² y 4 m² y los contenedores instalados son: 2 de 20 pies y 1 de 40 pies.

Valor módulo prefabricado: 400 €/m²

Superficie módulos prefabricados: 40 m² + 13 m² + 7 m² + 4 m² = 64 m²

Valoración módulos: 400 €/m² x 64 m² = 25.600 €



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

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

Valor contenedores: $(2 \times 2.400 \text{ €}) + 3.300 \text{ €} = 8.100 \text{ €}$

Valoración final: $25.600 \text{ €} + 8.100 \text{ €} = 33.700 \text{ €}$

SEGUNDO: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13/12/2024, tuvo lugar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad contra **D. FRANCISCO MILLÁN GARCÍA con DNI ***6188****, por la supuesta infracción grave consistentes en [REDACTED] consistente en instalación de varios módulos prefabricados y contenedores.

A la vista del informe emitido, se constata que las construcciones prefabricadas y contenedores se han instalado con posterioridad a abril de 2023.

Según se detalla en el informe de la Oficina Técnica Municipal, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con la parcela que nos ocupa:

M-00093/2019. La Junta de Gobierno Local, en el punto n.º 13 de su sesión celebrada el día 31/10/2019 concedió Licencia de obra mayor para realizar un movimientos de tierras para nivelación de terreno para cultivo y muro de contención en interior de parcela sito en parcela 3 del polígono 21. La Alquería.

Por tanto, los movimientos de tierra cuentan con la preceptiva licencia urbanística. No obstante, no existe ningún expediente relacionado con la instalación de los módulos prefabricados y los contenedores, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

Según consta en el precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación, serían **NO LEGALIZABLES**, al haber instalado módulos prefabricados y contenedores sin estar justificado el destino agrícola de los mismos, no encontrándose por tanto dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.

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

Tercero: El día 20/02/2025, D. Francisco Millán García, presentó alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador, donde, en síntesis, manifiesta lo siguiente:

- Que ha procedido a trasladar los módulos prefabricados, contenedores y módulos, a unas naves industriales que posee en otro municipio de la provincia y por tanto ya no se encuentran en la parcela. Acompaña Fotografías.
- Que ha restituido el estado inicial en el que se encontraba la parcela, con lo cual es viable el cierre del expediente de restitución R-00038/2024.
- Solicita la aplicación de los atenuantes recogidos en el artículo 164.4 de la LISTA, poniendo de manifiesto que se han facilitado las labores de inspección, no se han realizado obras de modo voluntario, no se ha querido ni se ha generado daño grave a los intereses públicos ni a los intereses privados, los cuales en ningún caso se han visto afectados y queriéndose, de carácter urgente realizar la reparación voluntaria y espontánea del daño causado, pues se han eliminado los contenedores y los módulos prefabricados marítimos.



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

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

- *Aduce conforme al artículo 380 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, que se disminuya la sanción de su grado medio a leve.*
- *Alega el artículo 85 de la Ley 39/2015 y 172 de la LISTA en cuanto a reconocimiento de la responsabilidad o cumplimiento de la resolución .*
- *Solicita la aplicación de la sanción en grado mínimo habiendo cumplido con la reposición al estado originario de la realidad física alterada, habiéndose reconocido la responsabilidad y comprometiéndose a realizar el pago voluntario cuando se conozca la cuantía.*
- *Pide el cierre de ambos expedientes sancionador y de restitución de la legalidad.*

Cuarto: *En base a las alegaciones planteadas se solicitó informe técnico, el cual fue evacuado en fecha 12/03/20025, donde informa:*

[.....]

3º.- El 12/03/2025 se gira visita de inspección para comprobar la veracidad de lo expuesto, donde se ha podido constatar que se han retirado todas las construcciones prefabricadas objeto del presente expediente. Se adjuntan fotografías tomadas.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

Quinto: *Considerando que la técnico adscrita a los servicios técnicos municipales, ha emitido informe de fecha 12/03/2025, en el que concluye que tras realizar visita de inspección a la vivienda objeto*



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

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

del expediente, se ha procedido a restablecer la legalidad urbanística, procedería archivar el procedimiento de restablecimiento de legalidad seguido.

Sexto: De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave por D. **FRANCISCO MILLÁN GARCÍA**, consistente en instalación de varios módulos prefabricados y contenedores, en [REDACTED].

A la vista del informe emitido, se constata que las construcciones prefabricadas y contenedores se han instalado con posterioridad a abril de 2023.

No existe ningún expediente relacionado con la instalación de los módulos prefabricados y los contenedores, por lo que **se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.**

Tal y cómo se hace constar en el informe de la Oficina Técnica Municipal, analizadas las actuaciones conforme a la normativa de aplicación anteriormente referida, las mismas serían **NO LEGALIZABLES**, al haber instalado módulos prefabricados y contenedores sin estar justificado el destino agrícola de los mismos, no encontrándose por tanto dentro de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a los artículos 20 y 21 de la citada Ley 7/2021.

Las actuaciones se han realizado sin estar amparadas en la correspondiente autorización municipal exigida en el artículo 137 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y los artículos 291 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021.

Séptimo: Corresponde al Alcalde la competencia para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y artículo 158 de la Ley 7/2021, y 371 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto 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 dictar resolución en el procedimiento de referencia, declarando restablecida la legalidad urbanística, y ordenado el archivo del mismo

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

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

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

Dictar resolución en el procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el sentido expuesto en el informe emitido por el T.A.G., declarando restablecida la legalidad urbanística, y ordenado el archivo del mismo.

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



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

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

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 14.-PROPUESTA DE LA CONCEJALA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPT. R-00039/2024, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR LA ADAPTACIÓN DE ALMACÉN A VIVIENDA, SITO EN C/ LAS [REDACTED]: D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN Y DÑA. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Expte.: R-00039/2024

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 7 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

EXPTE. Nº: R-00039/2024

SITUACIÓN: C [REDACTED]

ASUNTO: Resolución expediente restablecimiento de la legalidad. (Disciplina urbanística).

*Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN con DNI ***1191****, como titular catastral del inmueble donde se ha procedido a la obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén y la construcción de una escalera exterior sobre la acera, y habiéndose observado en la tramitación del mismo los requisitos exigidos legalmente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación.*

Primero: La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 28/10/2024, del que resulta que:

1º.- El 30/09/2024 con n.º de registro de entrada 18.964, se recibe escrito de denuncia, donde se expone que existe una vivienda construida ilegalmente en la zona trasera de la parcela sita en calle Flores, n.º 3 de Torrealquería.

2º.- El 23/10/2024 se gira visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. La señora que atiende a la inspección permite el acceso al interior, manifestando que vive allí con sus hijos. Durante la visita se ha podido comprobar que se han llevado a cabo obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén. Dicha construcción se ubica al sur de la parcela, disponiendo de acceso independiente desde calle Soleá. Asimismo, se observa que para realizar dicho acceso, se ha construido una escalera exterior sobre la acera. Tras tomar medidas a



**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

través de Google Earth Pro, resulta que la construcción adaptada a vivienda tiene una superficie aproximada de 70 m².

Constan en el informe de la OTM, fotografías tomadas durante la visita: Fotos 1 y 2. Vista de fachada y acceso desde calle Soleá; Foto 3. Vista interior de salón-comedor-cocina; Fotos 4 y 5. Vista interior de dormitorio y baño-lavadero.

3º.- Una vez comprobados los archivos municipales, resulta que no existe ningún expediente relacionado con los hechos descritos en el apartado anterior, por lo que se han llevado a cabo sin la preceptiva licencia urbanística.

*Dichos actos constituyen una vulneración de lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021 y el artículo 291 del Real Decreto 550/2022 (Actos sujetos a licencia urbanística), por lo que **procedería la apertura de los correspondientes expedientes sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.***

4º.- 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-8, regulada por el art. 198 del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Analizadas las actuaciones con respecto a la normativa urbanística de aplicación, se informa que:

- La adaptación de almacén a vivienda, al disponer la parcela de superficie de ocupación, en principio sería LEGALIZABLE, siempre y cuando se justifique por parte del interesado que la vivienda adaptada cumple con las disposiciones relativas al diseño de los alojamientos establecidas en el Capítulo 5 del Título IV de la Normativa, así como la previsión de plazas de aparcamiento del artículo 54.

- La escalera de acceso exterior, al haberse realizado sobre el espacio público, sería NO LEGALIZABLE.

5º.- La presunta responsable, identificada durante la visita, es:

DÑA. SANDRA MARTÍN JIMÉNEZ con DNI *4597****

El presunto responsable, según titular catastral, es:

D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN con DNI *1191****

6º.- Valoración

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

Dentro de dichos módulos, se ha aplicado el relativo a “Viviendas unif. Medianeras y adosadas”, establecido en 1.040 €/m² por ser el que mejor se ajusta a la tipología edificatoria. De acuerdo con los criterios generales, al tratarse de la adaptación de un local a un uso concreto, se aplicará el porcentaje del 50% del valor del módulo del uso concreto.

De acuerdo con la medición antes realizada, la valoración quedaría como sigue:



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

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

<i>Valor del m²:</i>	<i>1.040 €/m² x 50% = 520€/m²</i>
<i>Superficie aproximada:</i>	<i>70 m²</i>
<i>Total valoración:</i>	<i>520 €/m² x 70 m² = 36.400 €</i>

Segundo: *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13/12/2024, se acordó el inicio de expediente de restablecimiento de la legalidad contra D. JOSÉ GARCÍA MARTÍN con DNI ***1191**, como como titular catastral del inmueble sito en C [REDACTED] Torrealquería (Ref. Cat. [REDACTED]), por la supuesta infracción grave consistente en obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén. Dicha construcción se ubica al sur de la parcela, disponiendo de acceso independiente desde calle Soleá. Asimismo, se observa que para realizar dicho acceso, se ha construido una escalera exterior sobre la acera. Tras tomar medidas a través de Google Earth Pro, resulta que la construcción adaptada a vivienda tiene una superficie aproximada de 70 m².*

Remitida notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 13/12/2024, e intentada la notificación por correo certificado, fue practicada a D. José García Martín, el día 18/12/2024.

Intentanda la notificación a Dña. Sandra Martín Jiménez, como persona que puede afectada por la resolución que se dicte, del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13/12/2024, sobre el expte. R-00039/2024, y resultando infructuosa, se realizó mediante anuncio de notificación de 15 de enero de 2025, BOE n.º 20, de 23 de enero de 2025.

Tercero: *El día 30/12/2024, Dña. Sandra Martín Jiménez, presentó alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador y de restablecimiento de la legalidad, donde, manifiesta lo siguiente:*

- Solicita la aplicación de atenuantes y las reducciones que correspondan. Va a proceder a quitar la escalera.

Cuarto: *De fecha 9/01/2025, Dña. Sandra Martín Jiménez, presenta declaración responsable para la retirada de la escalera en acera y construcción de obra nueva.*

Quinto: *En base a la solicitud presentada, fue evacuado informe técnico en fecha 16/01/2025, donde informa favorablemente la documentación presentada por Dña. Sandra Martín Jiménez con DNI ***4597** para eliminar una escalera existente sobre la acera y ejecutar nueva escalera en el interior de la parcela sita en calle las [REDACTED] de este término municipal.*

Sexto: *De fecha 25/02/2025, fue dictada providencia de la Concejala Delegada, en la que se da contestación a las alegaciones presentadas, confiriendo trámite de audiencia a José García Martín, como titular catastral del inmueble y a Dña. Sandra Martín Jiménez, como persona que puede ser afectada por la resolución que se dicte, 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 pudiesen obtener las copias de los que estimasen convenientes, y para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.*

La referida providencia se notificó a D. José García Martín y a Dña. Sandra Martín Jiménez, el día 4/03/2025.



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

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

***Séptimo:** Frente a la citada providencia no han sido presentadas alegaciones.*

Octavo: De fecha 5/05/2025, la Oficina Técnica Municipal ha evacuado informe, donde se informa:

[.....]

2º.- El 09/01/2025 con n.º de registro de entrada 392 (Expte. N-00014/25) se presenta declaración responsable para eliminar una escalera existente sobre la acera y ejecutar una nueva escalera en el interior de la parcela sita en Calle Las Flores, n.º 3. Consta informe favorable de fecha 16/01/2025.

3º.- El 30/04/2025 se gira visita de inspección al lugar para comprobar si se han llevado a cabo las obras objeto del expediente de declaración responsable. Se adjunta fotografía.

Tal y como se ha podido comprobar en la visita de inspección, se ha procedido a demoler la escalera existente sobre el acerado (obras no legalizables objeto del expediente), ejecutando una nueva escalera de acceso en el interior de la parcela.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

***Quinto:** Realizando una concreción de los hechos, circunstancias de la infracción, documentos obrantes en el expediente, e informe de la OTM, el iter procedimental anterior sugiere diversas reflexiones:*

1º.- Respecto de la concurrencia de circunstancias atenuantes, no constituye materia del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística, por lo que no procede pronunciarse al respecto en este procedimiento.



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

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

2º.- *Consta en el expediente que en fecha 9/01/2025, Dña. Sandra Martín Jiménez, presenta declaración responsable para la retirada de la escalera en acera y construcción de obra nueva, siendo emitido informe técnico en fecha 16/01/2025, donde informa favorablemente la documentación presentada por Dña. Sandra Martín Jiménez con DNI ***4597** para eliminar una escalera existente sobre la acera y ejecutar nueva escalera en el interior de la parcela sita en calle las flores, n.º 3 (ref. cat. 7318304UF5671N0001UJ) de este término municipal.*

3º.- *Consta informe de la OTM, donde informa que tal y como se ha podido comprobar en la visita de inspección, se ha procedido a demoler la escalera existente sobre el acerado (obras no legalizables objeto del expediente), ejecutando una nueva escalera de acceso en el interior de la parcela.*

En cambio, no consta que el denunciado, D. José García Martín, haya procedido a La solicitud de licencia para adaptación de almacén a vivienda, al disponer la parcela de superficie de ocupación, que en principio sería LEGALIZABLE, siempre y cuando se justifique por parte del interesado que la vivienda adaptada cumple con las disposiciones relativas al diseño de los alojamientos establecidas en el Capítulo 5 del Título IV de la Normativa, así como la previsión de plazas de aparcamiento del artículo 54.

3º.- *Tanto el Tribunal Constitucional (Auto de 21 de septiembre de 2000) como el Tribunal Supremo [Sentencia de 3 de octubre de 1991 (LA LEY 14359-R/1992) (LA LEY 14359-R/1992) han destacado que el procedimiento de restauración de la ordenación territorial y urbanística no es un procedimiento sancionador, sino de naturaleza reparadora. Se trata de un procedimiento especial que por finalidad esencial la restauración del ordenamiento urbanístico conculcado, en cuanto, de hecho, el administrado lo ha perturbado al prescindir de la previa obtención de la licencia municipal adecuada y suficiente para la realización de las obras que está llevando a cabo indebidamente. Este procedimiento constituye una reacción administrativa para proteger la legalidad urbanística (mediante la paralización cautelar de las obras y la posterior demolición o reconstrucción si no se insta su legalización o ésta no es posible) y en el mismo prima el interés público.*

Señala el Tribunal Supremo, en las Sentencias de 13 de diciembre de 1984 y 7 de febrero de 1990, que este específico sistema de control de la legalidad urbanística, en el que prima el interés público, no se articula en un expediente ordinario sino sumario y de contenido limitado, en el que adquiere fundamental relevancia el requerimiento al responsable de la obra para que cumpla la carga jurídica que supone lo dispuesto en aquel precepto.

Y, por ello, el Tribunal Supremo entiende que la específica naturaleza jurídica de la medida adoptada por el Ayuntamiento —que no tiene carácter sancionador sino de restauración de la legalidad— provoca que los principios a los que se sujeta no sean idénticos. Así, en lo referente al principio de culpabilidad, ha de señalarse que en los supuestos de restauración del orden urbanístico vulnerado, la acción dirigida para restaurar la legalidad ha de entenderse con el propietario o poseedor actual, aun cuando no haya sido el responsable de las obras realizadas sin licencia, por cuanto solo él tiene la posibilidad de proceder a la restauración del orden urbanístico infringido. También, en este sentido, se pronuncia la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sevilla, de 12 mayo 2011 (LA LEY 110672/2011) (LA LEY 110672/2011).

El artículo 353.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, dispone: “Las actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, la



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

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

Administración actuante podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente y, en su caso, a quien desarrolle actos y usos de los que se desprenda la transmisión de la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de facultades dominicales sobre el mismo aunque no haya tenido acceso a los referidos registros.

Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.

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, individuales o colectivos, que pudieran resultar afectadas por la resolución” .

A mayor abundamiento, es preciso indicar que la realización de todo acto de edificación, uso del suelo y del subsuelo requiere la preceptiva licencia municipal o comunicación previa, disponiendo el Artículo 137.1 de la Ley 7/2021 que: "1. Están sujetos a previa licencia municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y usos del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia". Del mismo modo, el artículo 291.e) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, dispone que “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”. Según ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de este Alto Tribunal, el otorgamiento de licencia de obras, en cuanto acto de control previo de la actuación proyectada, es un acto de naturaleza reglada y no discrecional de la Administración Municipal, por lo que debe concederse salvo que tales obras proyectadas entrañen una infracción concreta del ordenamiento jurídico o del planeamiento urbanístico vigente [SS. 21-6-1977 (RJ 1977\3379), 22-12-1978 (RJ 1978\4588) y otras muchas posteriores, cuáles son las de 2 marzo y 4 abril 1991 (RJ 1991\1968 y RJ 1991\3286), así como las que en ésta se citan].

***Sexto:** De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción grave en C [REDACTED], consistentes en obras de adaptación a vivienda de una construcción existente que estaba destinada a almacén. Dicha construcción se ubica al sur de la parcela, disponiendo de acceso independiente desde calle Soleá. Asimismo, se observa que para realizar dicho acceso, se ha construido una escalera exterior sobre la acera. Tras tomar medidas a través de Google Earth Pro, resulta que la construcción adaptada a vivienda tiene una superficie aproximada de 70 m².*

De dichos actos constitutivos de infracción urbanística grave, resulta ser responsable D. José García Martín, como titular catastral del inmueble, conforme a lo dispuesto en el artículo 353 del RGLISTA, que dispone que el procedimiento se seguirá contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble al momento del inicio del procedimiento.

Las actuaciones se han realizado sin estar amparadas en la correspondiente autorización municipal exigida en los artículos 137 y 138 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y los artículos 291 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021.



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

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

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. (.....)

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



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

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

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 conforme a la normativa de aplicación:*

*- **La adaptación de almacén a vivienda, al disponer la parcela de superficie de ocupación, en principio sería LEGALIZABLE,** siempre y cuando se justifique por parte del interesado que la vivienda adaptada cumple con las disposiciones relativas al diseño de los alojamientos establecidas en el Capítulo 5 del Título IV de la Normativa, así como la previsión de plazas de aparcamiento del artículo 54.*

*- **La escalera de acceso exterior, al haberse realizado sobre el espacio público, sería NO LEGALIZABLE.***

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”.

***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. JOSÉ GARCÍA MARTÍN, para que:*

- Inste la legalización de almacén a vivienda, debiendo hacerlo en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de notificación de la resolución, y en consecuencia ordenar la imposición de sucesivas multas coercitivas hasta un máximo de doce, con una periodicidad de un mes y cuantía, en cada ocasión del diez por ciento del valor de la obra realizada con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, como mínimo de



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

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

600 euros, hasta que inste la legalización, de conformidad con lo establecido en el artículo 152.6 de la LISTA.

Advertir a la persona interesada de que, el incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, 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.

Noveno: *Corresponde al Alcalde la competencia para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y artículo 158 de la Ley 7/2021, y 371 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 03612 de 19 de junio de 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 GARCÍA MARTÍN que inste la legalización de almacén a vivienda, sita en C/ [REDACTED], debiendo hacerlo en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de notificación de la resolución, y en consecuencia ordenar la imposición de sucesivas multas coercitivas hasta un máximo de doce, con una periodicidad de un mes y cuantía, en cada ocasión del diez por ciento del valor de la obra realizada con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, como mínimo de 600 euros, hasta que inste la legalización.

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

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

PUNTO Nº 15.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.GU-00007/2024, RELATIVA AL CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SURO UR-TQ-01, CON OBJETO DE SUSTITUIR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN POR EL DE EXPROPIACIÓN: EXCO.AYUNTAMIENTO DE ALHAURIN DE LA TORRE. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:



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

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

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

- Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: **GU-00007/2024**, en el que consta informe jurídico favorable realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 25 de abril de 2025, con CVE: 07E9002757FD00P0B9Z7Q0V7B4, que a continuación se transcribe:

“INFORME

Expediente GU-00007/2024. Sustitución del sistema de actuación en el Sector de planeamiento SURO UR-TQ-01 “ENSANCHE TORREALQUERÍA”.

Asunto: Resolución del expediente

Se emite el presente informe en expediente para el cambio de sistema de actuación del Sector de planeamiento SURO UR-TQ-01, con objeto de sustituir el sistema de compensación por el de expropiación.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: El Sector de planeamiento SURO-TQ-01 “Ensanche Torrealquería” está clasificado como suelo urbanizable ordenado de acuerdo de acuerdo con P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, contando con una superficie total de 273.173 m², y procede de una innovación de las anteriormente denominadas Normas Subsidiarias aprobada definitivamente el 13/12/2005 y publicada en el B.O.J.A. el 18/07/2006.

Sobre el citado sector se llevaron a cabo las siguientes actuaciones urbanísticas para su desarrollo:

- Plan Parcial de Ordenación redactado por el arquitecto D. Salvador Espinosa Almendro, promovido por la entidad mercantil Promociones Soalquería, S.L. y D. Jacinto José Leiva Rando.

Este plan parcial fue aprobado definitivamente por el pleno municipal con fecha 7 de abril de 2006 (publicado en el B.O.P. el 16/06/2006).

- Convenio Urbanístico de Gestión aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, en su sesión celebrada el día 30 de junio de 2006 (publicado en el B.O.P. n.º 132 de 12 de julio de 2006).

- Proyecto de urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 8 de febrero de 2008 (publicado en el BOP n.º 208 de 5 de marzo de 2008).

- Proyecto de reparcelación, aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 30 de noviembre de de 2006 (publicado en el BOP n.º 236 de 13 de diciembre de 2006).

Segundo: En cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, el sector que nos ocupa cuenta con grado “mínimo” en cuanto al estado de ejecución de la urbanización, tal y como consta en el informe emitido por la Oficina Técnica Municipal de fecha 28/11/24 (CVE: 07E8002531F500L2Z1B9C9G2Q3).



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

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

Únicamente se encuentra urbanizada en su totalidad la parte norte del sector (donde se emplazaban las denominadas parcelas R1, R2 y R3, de propiedad municipal y que fueron destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial), quedando el resto del sector prácticamente sin urbanizar, permaneciendo en el mismo estado hasta la actualidad.

De acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Urbanización, aprobado el día 8 de enero de 2008, como ya hemos visto, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización se fijó en 4 años, a contar desde la aprobación definitiva de dicho Proyecto de Urbanización.

En el Convenio de Gestión aprobado por la Junta de Gobierno Local el 30 de junio de 2006, fue fijado igualmente el plazo de 4 años para la ejecución de las obras de urbanización.

Tercero: Consta informe del Servicio de Infraestructuras, de fecha 16/01/24 (CVE: 07E80020896500K9O3I8F0D6A9), en el que valoran las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

Igualmente consta informe de la Oficina Técnica Municipal de fecha 28/11/24 (CVE: 07E8002531F500L2Z1B9C9G2Q3), en el que se concretan los incumplimientos observados.

Cuarto: Ante el incumplimiento por parte de los propietarios del Sector de los plazos para la ejecución de las obras de urbanización, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el día 3/03/2025, se inició expediente para la sustitución del sistema de actuación en el Sector SURO-TQ-01.

El referido acuerdo fue notificado por la sede electrónica a Promociones y Construcciones Alboreal, S.L. el día 3/01/2025, y a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. el día 10/01/2025. En cuanto a la notificación a Puerta Romeral, S.C.A., la notificación electrónica fue remitida por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre el día 3/01/2025, y ha sido expirada por caducidad al superarse el plazo establecido para la comparecencia, a fecha de 14/01/2025.

Dicho acuerdo se publicó en el BOP de fecha 17/02/2025, y estuvo expuesto al público en la sede electrónica el 2/02/25, por el plazo de 20 días.

Quinto: Frente al citado acuerdo, se han presentado las siguientes alegaciones:

- Alegaciones presentadas el día 18/01/2025, por Promociones y Construcciones Alboreal, S.L.
- Alegaciones presentadas el día 21/02/2025, por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Por el suscribiente del presente informe fue emitido informe con fecha 8/04/2025 (CVE: 07E900271B9D00I2E6T5L7F5G0) contestando las alegaciones presentadas, y proponiendo la desestimación de las mismas.

Sexto: Por la Oficina Técnica Municipal ha sido emitido informe favorable a la aprobación definitiva del cambio de sistema de actuación, con fecha 16/04/2025 (CVE: 07E900273BB600L4R7B2Q8T7U4).

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- El artículo 100 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, preceptúa:



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

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

“1. Para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación, atendiendo a los principios recogidos en el artículo 4, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Compensación.
- b) Expropiación.
- c) Cooperación.

2. El sistema de compensación es de gestión privada y los de cooperación y expropiación son de gestión pública.

3. La Administración actuante podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación en cualquier momento, de manera justificada. Sin perjuicio de ello, una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, según lo previsto en el apartado 2 del artículo 104, o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios en la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.”

El artículo 104 de la referida Ley contempla la posibilidad de sustituir el sistema de compensación por incumplimiento de los plazos:

“1. Mientras no esté establecido el sistema de compensación y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante podrá sustituir de forma motivada, acreditado el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística por causa imputable a la propiedad, el sistema de compensación por un sistema público de actuación.

2. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística o en el procedimiento de establecimiento del sistema por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido legitimará a la Administración actuante para su sustitución por modalidad de gestión indirecta o, en su caso, sustitución del agente urbanizador, o bien para su sustitución por un sistema público de actuación.

3. La sustitución del sistema de compensación en los supuestos recogidos en los apartados anteriores se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, con la tramitación del procedimiento dirigido a la declaración del incumplimiento, que incluirá información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. El plazo máximo para resolver el procedimiento de sustitución será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.”

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 223 del Decreto 550/2022, 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.

El artículo 209 del Decreto 550/2022 ha venido a completar la regulación del siguiente tenor:

“1. La Administración actuante podrá acordar, de oficio o a instancia de interesado, el cambio o sustitución del sistema de actuación o el cambio de modalidad de gestión directa o indirecta en cualquier momento, de manera justificada.

2. La solicitud de sustitución de un sistema de actuación público por el sistema de compensación a instancia de persona interesada se llevará a cabo con arreglo a los mismos requisitos que los establecidos para la formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, incluida la



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

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

modalidad de gestión indirecta, y habrá de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales inherentes al sistema de actuación.

3. La sustitución del sistema de actuación y, en su caso, declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 206 con audiencia de la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización.

4. En los sistemas públicos gestionados en modalidad indirecta, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

5. La resolución del procedimiento de sustitución del sistema de actuación incoado a instancia de persona interesada, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará el establecimiento del sistema de actuación por gestión directa o la iniciación del procedimiento para seleccionar al agente urbanizador.

6. Una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, según lo previsto en el artículo 223, o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios de la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.”

II.- En virtud del artículo 102.2 de la Ley 7/2021, “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.”

En nuestro caso, al haber sido suscrito un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias (apartado a) del artículo 102.2), quedó establecido el sistema de compensación y, en consecuencia, será de aplicación el apartado 2 del artículo 104 para la sustitución del sistema de compensación.

III.- Una vez que se ha visto que, ante el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución por compensación el Sector SURO UR-TQ-01 por causa imputable a los propietarios, procede sustituir éste por otro de los sistemas que se mencionan en el artículo 104.2, de entre ellos, se considera más adecuado el sistema de expropiación, por los motivos que se contienen en el fundamento de derecho tercero del informe jurídico de 23/12/2024 (CVE: 07E800259AB100Y8J9Y0K8Y3Y1), que consta transcrito en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3/03/2025 por el que se inició el expediente que nos ocupa.

IV.- El artículo 224 del Decreto 550/2022, contiene el procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos. De acuerdo con lo expuesto en el artículo 209.3 del Decreto 550/2022, la sustitución del sistema de actuación y, en su caso, la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 206 con audiencia de la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización.

El artículo 206 del Decreto 550/2022, regula el siguiente procedimiento:

“1. En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad, así como su



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

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

modificación por redelimitación o división, se aprobará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada.

2. A tal efecto será necesario aprobar un proyecto de delimitación de la unidad o unidades de ejecución que contenga los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación de propietarios e interesados afectados.
- c) Plano parcelario de información.

d) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación según *el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.*

e) *Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación redelimitados y de los restantes recogidos en el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.*

3. *El proyecto será sometido a los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los propietarios afectados para que en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.*

Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.

4. *La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia previstos en el presente artículo, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.*

5. *El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.*

6. *En el supuesto que la redelimitación de la unidad de ejecución no exceda del cinco por ciento de la superficie del ámbito delimitado, el instrumento de ejecución podrá realizar reajustes puntuales, sin que ello se considere modificación de esta. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostenten el suelo colindante."*

V.- Corresponde al Alcalde la competencia para acordar la sustitución del sistema de ejecución, en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley Reguladora de 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:

De conformidad con los antecedentes referidos, y los fundamentos de derecho expuestos, se propone a la Junta de Gobierno Local que adopte los siguientes acuerdos:



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

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

1º.- La resolución del procedimiento para la declaración de incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo y ejecución del Sector UR-TQ-1 del PGOU de Alhaurín de la Torre, y proceder a la sustitución del sistema de compensación por un sistema público de actuación, por el sistema de expropiación, declarando los datos siguientes:

A) Las obras de urbanización pendientes de ejecutar son la mayor parte del Sector UR-TQ-1 del PGOU de Alhaurín de la Torre, según informe emitido por el Servicio de Infraestructura Municipal de fecha 16/01/24 (CVE: 07E80020896500K9O3I8F0D6A9), el cual consta en el expediente, que ha cuantificado los costes de las obras, que restan por acometer en un importe de 11.795.065'80 euros, de ejecución por contrata antes de IVA.

B) La modalidad de gestión del sistema por el que se propone sustituir el actual sistema de compensación, es el de expropiación.

C) Establecer como presuntos responsables del incumplimiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector SURO-TQ-01, que se relacionan a continuación:

- Promociones y Construcciones Alboreal, S.L.
- Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A.
- Puertaromeral, Sociedad Cooperativa Andaluza.

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, que adopte los siguientes acuerdos:

1º.- La resolución del procedimiento para la declaración de incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo y ejecución del Sector UR-TQ-1 del PGOU de Alhaurín de la Torre, y proceder a la sustitución del sistema de compensación por un sistema público de actuación, por el sistema de expropiación, declarando los datos siguientes:

A) Las obras de urbanización pendientes de ejecutar son la mayor parte del Sector UR-TQ-1 del PGOU de Alhaurín de la Torre, según informe emitido por el Servicio de Infraestructura Municipal de fecha 16/01/24 (CVE: 07E80020896500K9O3I8F0D6A9), el cual consta en el expediente, que ha cuantificado los costes de las obras, que restan por acometer en un importe de 11.795.065'80 euros, de ejecución por contrata antes de IVA.

B) La modalidad de gestión del sistema por el que se propone sustituir el actual sistema de compensación, es el de expropiación.

C) Establecer como presuntos responsables del incumplimiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector SURO-TQ-01, que se relacionan a continuación:

- Promociones y Construcciones Alboreal, S.L.
- Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A.



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

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

- Puertaromeral, Sociedad Cooperativa Andaluza.

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 16.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00130/2025, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA, RELACIONADA CON LOS EXPTE.S.M-00080/2022 Y EL O-00095/2024, SITA EN [REDACTED]:KAERMUDI CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SL. 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-00130/2025, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal Dª. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 7 de mayo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“Ref. A-000130/2025

EXPEDIENTE RELACIONADO CON LA LICENCIA DE OBRA MAYOR M-080/2022 Y LA LICENCIA DE OCUPACIÓN O-095/2024

SOLICITUD: DEVOLUCIÓN DE FIANZA DE RESIDUOS
EDIFICACIÓN: EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS PARA TRES VIVIENDAS
SITUACIÓN: [REDACTED]
PETICIONARIO: KARMUDI CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S.L.

INFORME

ASUNTO.-

Se solicita, a fecha de 09/02/2025 y con n.º de registro 2443, devolución de una fianza de 1.200,00€ depositados el 27/05/2022, en concepto de garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y/o demolición originados en la obra autorizada bajo el expediente arriba citado.

INFORME.-

Examinada la solicitud, se adjunta documento acreditativo del pago de la fianza; documento de EXCAVACIONES GARRAN, S.L., certificando la correcta gestión de los residuos generados, así como se especifica el n.º de cuenta:(...), donde hacer efectiva la devolución de la fianza.

CONCLUSIÓN.-



**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 documentación aportada, se informa FAVORABLEMENTE la DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA solicitada.

Alhaurín de la Torre, a fecha indicada en la firma electrónica. Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz, Arquitecta 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 concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 17.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00266/2024, RELATIVA A LA DEVOLUCION DE FIANZA Y RELACIONADA CON LOS EXPTE.S.M-00030/2020 Y EL O-00026/2024, SITO EN CALLE [REDACTED], URB. SANTA CLARA: DÑA.ISABEL MARÍA BECERRA MÁRQUEZ. 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-00266/2024, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal D^a. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 7 de mayo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“Ref. A-000266/2024

EXPEDIENTE RELACIONADO CON LA LICENCIA DE OBRA MAYOR M-030/2020 Y LA LICENCIA DE OCUPACIÓN O-026/2024

SOLICITUD: DEVOLUCIÓN DE FIANZA DE RESIDUOS
EDIFICACIÓN: PISCINA PARTICULAR
SITUACIÓN: C [REDACTED], URBANIZACIÓN SANTA CLARA
PETICIONARIO: ISABEL MARIA BECERRA MARQUEZ (DNI **3302*)**

INFORME

ASUNTO.-

A fecha de 22/03/2024 y con n.º de registro 6178, habiéndose completado la documentación a fecha de 05/02/2025, con número de registro 2111, se solicita devolución de una fianza de 400,00€ depositados el



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

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

04/03/2022, en concepto de garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y/o demolición originados en la obra autorizada bajo el expediente arriba citado.

INFORME.-

Examinada la solicitud, se adjunta documento acreditativo del pago de la fianza; documento de ÁRIDOS ECOLÓGICOS DEL SUR, S.L., certificando la correcta gestión de los residuos generados, así como se especifica el n.º de cuenta: (...), donde hacer efectiva la devolución de la fianza.

CONCLUSIÓN.-

A la vista de la documentación aportada, se informa FAVORABLEMENTE la DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA solicitada.

Alhaurín de la Torre, a fecha indicada en la firma electrónica. *Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz, Arquitecta 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 concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 18.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00591/2023, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA Y RELACIONADA CON EL EXPTE.A-00315/2022, SITO EN [REDACTED] DÑA.ELISA ISABEL RAMOS ARJONA. 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-00591/2023, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal, D. Gustavo González Hoyos, fechado el 21 de abril de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME

Referencia: A-591-23 (A-315-22)
Asunto: Solicitud de devolución de fianza.



**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 relación con el escrito presentado por Elisa Isabel Ramos Arjona, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 11 de Julio de 2.023 en el que solicita devolución de fianza por ejecución de acometida de pluviales en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en Calle Santa Eugenia, 6, tras visitar el lugar de las obras, ésta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de la fianza por valor de 1.770,01 Euros.

Nº de cuenta: (...).

En Alhaurín de la Torre a la fecha señalada digitalmente.El Topógrafo Municipal. Vºbº El Arquitecto Municipal, Fdo. Jorge Castro Marín.”

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 19.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00053/2025, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA, RELACIONADA CON LOS EXPTES.M-00040/2020 Y EL O-00112/2024, SITO EN CALLE [REDACTED] URB. TARALPE: D.FRANCISCO JOSE RIOS BERROCAL. 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-00053/2025, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal Dª. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 7 de mayo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“Ref. A-000053/2025

EXPEDIENTE RELACIONADO CON LA LICENCIA DE OBRA MAYOR M-040/2020 Y LA LICENCIA DE OCUPACIÓN O-112/2024

SOLICITUD: DEVOLUCIÓN DE FIANZA DE RESIDUOS
EDIFICACIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA
SITUACIÓN: C/ [REDACTED] URB. TARALPE
PETICIONARIO: FRANCISCO JOSE RIOS BERROCAL (DNI. **1598*)**

INFORME



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

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

ASUNTO.-

Se solicita, a fecha de 03/01/2025 y con n.º de registro 122, devolución de una fianza de 800,00€ depositados el 01/06/2020, en concepto de garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y/o demolición originados en la obra autorizada bajo el expediente arriba citado.

INFORME.-

Examinada la solicitud, se adjunta documento acreditativo del pago de la fianza; documento de DEMOLICIONES FT, S.L., certificando la correcta gestión de los residuos generados, así como se especifica el n.º de cuenta: (...), donde hacer efectiva la devolución de la fianza.

CONCLUSIÓN.-

A la vista de la documentación aportada, se informa FAVORABLEMENTE la DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA solicitada.

Alhaurín de la Torre, a fecha indicada en la firma electrónica.Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz, Arquitecta 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 concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 20.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00103/2024, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA,RELACIONADA CON EL EXPTE. A-00490/2022, SITO EN AVDA. [REDACTED] D. RAMDANI NOUREDDINE. 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-00103/2024, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal, D. Gustavo González Hoyos, fechado el 22 de abril de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME

Referencia: A-103-24 (A-490-22)
Asunto: Solicitud de devolución de fianza.



**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 relación con el escrito presentado por Nouredine Ramdani, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 07 de Mayo de 2.024 en el que solicita devolución de fianza por ejecución de acometida de fecales y pluviales en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en [REDACTED] tras visitar el lugar de las obras, ésta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de la fianza por valor de **1.643,65 Euros.**

Nº de cuenta:(...).

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 21.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00838/2024, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA Y RELACIONADA CON EL EXPTE. A-00077/2023, SITO EN CALLE [REDACTED]: DÑA.MARÍA FRANCISCA BORREGO ARÉVALO. 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-00838/2024, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal, D. Gustavo González Hoyos, fechado el 22 de abril de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME

Referencia: A-838-24 (A-077-23)
Asunto: Solicitud de devolución de fianza.

En relación con el escrito presentado por María Francisca Borrego Arévalo, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 11 de Octubre de 2.024 en el que solicita devolución de fianza por ejecución de acometida de saneamiento en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en Calle [REDACTED], tras visitar el lugar de las obras, ésta Oficina Técnica informa que:



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

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

Procede la devolución de la fianza por valor de 1.685,00 Euros.

Nº de cuenta: (...)

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 22.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00134/2025, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA Y RELACIONADA CON LOS EXPTE.S.M-00020/2022 Y EL O-00036/2024, SITO EN CALLE [REDACTED] D.FRANCISCO JAVIER CARMONA PÉREZ. 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-00134/2025, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal Dª. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 30 de abril de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“Ref. A-000134/2025

EXPEDIENTE RELACIONADO CON LA LICENCIA DE OBRA MAYOR M-020/2022 Y LA LICENCIA DE OCUPACIÓN O-036/2024

**SOLICITUD: DEVOLUCIÓN DE FIANZA DE RESIDUOS
EDIFICACIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA
SITUACIÓN: C [REDACTED], URB. TARALPE
PETICIONARIO: FRANCISCO JAVIER CARMONA PEREZ (DNI. ****7282*)**

INFORME

ASUNTO.-



**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 solicita, a fecha de 10/02/2025 y con n.º de registro 2472, devolución de una fianza de 400,00€ depositados el 07/02/2022, en concepto de garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y/o demolición originados en la obra autorizada bajo el expediente arriba citado.

INFORME.-

Examinada la solicitud, se adjunta documento acreditativo del pago de la fianza; documento de JOSÉ BENÍTEZ CANTERO MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.L., certificando la correcta gestión de los residuos generados, así como se especifica el n.º de cuenta: (...), donde hacer efectiva la devolución de la fianza.

CONCLUSIÓN.-

A la vista de la documentación aportada, se informa FAVORABLEMENTE la DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA solicitada.

Alhaurín de la Torre, a fecha indicada en la firma electrónica. Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz, Arquitecta 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 concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 23.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00236/2025, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA Y RELACIONADA CON EL EXPTE.A-00845/2023, SITO EN CALLE [REDACTED] D.LUCAS IGLESIAS BAUER. 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-00236/2025, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal D. Gustavo González Hoyos, fechado el 14 de abril de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME

Referencia: A-236-25 (A-845-23)
Asunto: Solicitud de devolución de fianza.



**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 relación con el escrito presentado por Lucas Iglesias Bauer, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 09 de Marzo de 2.025 en el que solicita devolución de fianza por ejecución de acometida de pluviales en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en Calle [REDACTED], tras visitar el lugar de las obras, ésta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de la fianza por valor de 3.411,44 Euros.

Nº de cuenta: (...)

En Alhaurín de la Torre a la fecha señalada digitalmente. El Topógrafo Municipal, Fdo. Gustavo González Hoyos. vºbº El Arquitecto Municipal, Fdo. Jorge Castro Marín.”

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 24.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00128/2025, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA, RELACIONADA CON LOS EXPTE.S.M-00203/2021 Y EL O-00103/2023, SITO EN CALLE SALVADOR ALLENDE Nº 64: KARMUDI CONSTRUCCIONES E INVERSIONES,SL. 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-00128/2025, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal Dª. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 7 de mayo de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:

“Ref. A-000128/2025

EXPEDIENTE RELACIONADO CON LA LICENCIA DE OBRA MAYOR M-203/2021 Y LA LICENCIA DE OCUPACIÓN O-103/2023

SOLICITUD: DEVOLUCIÓN DE FIANZA DE RESIDUOS
EDIFICACIÓN: EDIFICIO PARA 5 VIVIENDAS, 5 GARAJES Y TRASTEROS
SITUACIÓN: C/ SALVADOR ALLENDE, 64
PETICIONARIO: KARMUDI CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S.L.

INFORME



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

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

ASUNTO.-

Se solicita, a fecha de 22/12/2023 y con n.º de registro 25078, devolución de una fianza de 4.000,00€ depositados el 03/01/2022, en concepto de garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y/o demolición originados en la obra autorizada bajo el expediente arriba citado.

INFORME.-

Examinada la solicitud, se adjunta documento acreditativo del pago de la fianza; documento de EXCAVACIONES GARRAN, S.L., certificando la correcta gestión de los residuos generados, así como se especifica el n.º de cuenta: (...), donde hacer efectiva la devolución de la fianza.

CONCLUSIÓN.-

A la vista de la documentación aportada, se informa FAVORABLEMENTE la DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA solicitada.

Alhaurín de la Torre, a fecha indicada en la firma electrónica. Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz, Arquitecta 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 concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO Nº 25.-PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00997/2023, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA Y RELACIONADA CON EL EXPTE.A-00326/2023, SITO EN CALLE [REDACTED]; D.PABLO GUARDADO HERNÁN. 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-00997/2023, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal, D. Gustavo González Hoyos y con el visto bueno del Arquitecto Municipal, D. Jorge Castro Marín, fechado el 14 de abril de 2025, y que a continuación se transcribe textualmente:



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

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

“INFORME

Referencia: A-997-23 (A-326-23)
Asunto: Solicitud de devolución de fianza.

En relación con el escrito presentado por Hernán Pablo Guardado, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 14 de Diciembre de 2.023 en el que solicita devolución de fianza por ejecución de acometida de pluviales y fecales en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en Calle José Saramago, 16, tras visitar el lugar de las obras, ésta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de la fianza por valor de 392,04 Euros.

Nº de cuenta:(...).

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 3612 de 19 de junio de 2023, la concesión de la devolución de fianza de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando traslado de este acuerdo al Área Económica para que proceda según lo aprobado.

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

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

PUNTO N° 26.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y TRÁFICO,SOBRE EL EXPTE.VD.-69/2025, RELATIVA APROBACIÓN ADJUDICACIÓN PLACA DE VADO PERMANENTE NÚMERO 1106, SITA EN CALLE [REDACTED]: D. FRANCISCO JOSÉ BURGOS SANCHEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Con fecha de 2 de mayo de 2025 bajo el número de orden 8799 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 REGAGE25s36378890) (BOP n° 172, de 6 de Septiembre de 2.000, BOP n° 122, de 24 de Junio de 2.004 y BOP n.º 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



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

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

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.B.S...con DNI:7811·, licencia de placa de vado permanente n.º 1106 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	1,20 m.
Anchura calzada	5 m.
Nº vehículos que utiliza	2
Rebaje	SI
Medida del rebaje	2,50 m.
Medida interior	3 x 6 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: Don Francisco José Sánchez Guerrero.”

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



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

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

PUNTO Nº 27.-PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LA SRA. CONCEJALA DE SEGURIDAD CIUDADANA, SOBRE EL EXPTE. LA--00010-2025, RELATIVA A LA BAJA DE TARJETA DE ARMAS DE 4ª CATEGORÍA : DON JAIME MENJIBAR AREVALO. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL”

Que con fecha 30 de Abril de 2025, se ha presentado registro general n.º 202500008638 de Don Jaime Menjibar Arevalo, solicitando Baja de Licencia / tarjeta de armas de 4ª categoría.

Que por el funcionario encargado de la tramitación de este expediente, se ha emitido el siguiente informe:

**“INFORME
ANTECEDENTES DE HECHO**

Que Don Jaime Menjibar Arevalo, con D.N.I. n.º ***8461** ha presentado en este Ayuntamiento solicitud de Baja de Licencia / tarjeta de armas de 4ª categoría, mediante registro general n.º 202500008638

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Real Decreto 127/1993 de 29 de Enero, por el que se aprueba el reglamento de Armas (BOE de 5 de Marzo de 1993) y en los términos del art. 105 del meritado cuerpo normativo.

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

Comprobada la documentación presentada por el interesado, procede la concesión de la Baja de la Licencia / tarjeta de armas de 4ª categoría solicitada.

ÓRGANO COMPETENTE

En aplicación de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 41 del R.D. 2568/1986, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, la competencia para la resolución del presente expediente es el Alcalde, no obstante, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023, el órgano competente para su resolución es la Junta de Gobierno Local.

De acuerdo con lo expuesto, se propone que por el órgano competente, se adopten los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Conceder Baja de licencia / tarjeta de armas de 4ª categoría a Don Jaime Menjibar Arevalo, con D.N.I. n.º ***8461**, para el arma:

MARCA MODELO	CALIBRE	Nº SERIE
ROSSI NEPTUNE 5.5 PDWGEN2	6mm.	RNSA158921EU

SEGUNDO: Notificar los presentes acuerdos al interesado.



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

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

TERCERO: Dar traslado del presente acuerdo a Intervención de armas Guardia Civil de Coín.

En Alhaurín de la Torre, en la fecha de la firma electrónica del documento, El FUNCIONARIO, Unidad Administrativa Jefatura Policía Local, Fdo.: Miguel Molina Heredia.”

De acuerdo con lo anterior, se propone que por la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3612 de 19 de Junio de 2023, se adopten los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Conceder Baja de Licencia / tarjeta de armas de 4ª categoría a Don Jaime Menjibar Arevalo con D.N.I. n.º ***8461**, para el arma:

MARCA MODELO	CALIBRE	Nº SERIE
ROSSI NEPTUNE 5.5 PDWGEN2	6mm.	RNSA158921EU

SEGUNDO: Notificar los presentes acuerdos al interesado.

TERCERO: Dar traslado del presente acuerdo a Intervención de armas Guardia Civil de Coín.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de firma digital, la Concejala Delegada de Seguridad Ciudadana y Tráfico Fdo.: María del Mar Martínez González.”

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

PUNTO N° 28.-PROPUESTA DE SR.CONCEJAL DE ACTIVIDADES EL PORTÓN SOBRE EL EXPTE.UTIM-00002, PARA CESIÓN TEMPORAL DE USO DE LA FINCA EL PORTÓN PARA EL DÍA 1 DE JUNIO: CULTURA LA FABRICA S.L. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA

Que presenta ante la Junta de Gobierno Local, D. Andrés García García, Concejal-Delegado de Actividades El Portón, Turismo, Fiestas y Participación Ciudadana, relativa a cesión temporal de uso de la Finca Municipal El Portón, a Ocio y Cultura la Fábrica SL, con CIF. B****6170, para la celebración de una actividad cultural en fecha 1 de junio de 2025 (Expte. 2025 UTIM- 00002) sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 22 de abril de 2025 el área de Actividades de la Finca Municipal El Portón recibe por Registro General de Entrada el escrito con número de orden 202500008060 presentado por Francisco Gutiérrez Moreno, con DNI 25****26K, en representación de Ocio y Cultura la Fábrica SL, con CIF.



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

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

B****6170 solicitando el uso de la Finca Municipal El Portón, para la celebración de una actividad cultural en fecha 1 de junio de 2025.

Considerándose que la utilización privativa o uso común especial del inmueble municipal, como es en este caso es la Finca Municipal 'El Portón', se ha de regir por la Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y el Decreto 18/2006 que la desarrolla, teniendo este Consistorio aprobada la Ordenanza Reguladora de Utilización Temporal y Esporádica de Inmuebles Municipales (publicada en el BOP nº 39, de 27 de febrero de 2012), le es de aplicación.

Habiéndose presentado y comprobado por la Delegación competente la documentación exigida, como consta en el informe del trabajador del área de actividades de la Finca El Portón y tratándose de una actividad que aparece reconocida en la citada Ordenanza, y no existiendo ningún acto municipal programado para la fecha de la solicitud, en uso de atribuciones legalmente reconocidas y a lo dispuesto en el art. 10 de la Ley 4072015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común y el art. 116 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Por el Área de actividades de la Finca El Portón se ha emitido informe favorable de 7 de mayo de 2025 y con C.V.E. n.º 07E900277FE900U7B0O0A6M6P7 cuya parte resolutive, se transcribe en la presente.

*“Antonio Solero Martín, trabajador del Área de Actividades de la Finca Municipal El Portón, del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, emite el presente **INFORME***

***ASUNTO:** Informe relativo a la solicitud de utilización temporal y esporádica de la Finca Municipal El Portón, expte. 2024-UTIM-00002.*

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Con fecha 22 de abril de 2025 el área de Actividades de la Finca Municipal El Portón recibe por Registro General de Entrada el escrito con número de orden 202500008060 presentado por Francisco Gutiérrez Moreno, con DNI 25****26K, en representación de Ocio y Cultura la Fábrica SL, con CIF. B****6170, solicitando el uso de la Finca Municipal El Portón, para la celebración de una actividad cultural en fecha 1 de junio de 2025. Donde aporta además la documentación requerida según la Ordenanza Reguladora de Utilización Temporal y Esporádica de Inmuebles Municipales (publicada en el BOP nº 39, de 27 de febrero de 2012)

2.- Con fecha 30 de abril de 2025 se emite el informe de aceptación para emisión de la tasa de pago según los Precios establecidos en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por utilización Privativa o aprovechamiento Especial del Dominio Público Local, epígrafe E, grupo 2.

3.- Con fecha 2 de mayo de 2025 se realiza el pago de la tasa por parte del solicitante.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante Ley 39/2015).
- Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y el Decreto 18/2006 que la desarrolla.
- Ordenanza Reguladora de Utilización Temporal y Esporádica de Inmuebles Municipales (publicada en el BOP nº 39, de 27 de febrero de 2012).



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

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

- *Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local. Aprobada por acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2005 (B.O.P. de 30/12/2005).*

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Primero.- La Ordenanza Reguladora de Utilización Temporal y Esporádica de Inmuebles Municipales (publicada en el BOP nº 39, de 27 de febrero de 2012), en su artículo 1 regula el otorgamiento de licencia de uso común especial para la utilización privativa temporal de las dependencias municipales que tengan la condición de bienes de dominio público a cualquier persona física o jurídica privada para la realización de toda clase de actos culturales, sociales o comerciales, tales como conciertos, actuaciones, proyecciones,... para las que el Ayuntamiento autorice su uso temporal, conforme a la legislación vigente.

Segundo.- La Ordenanza Reguladora de Utilización Temporal y Esporádica de Inmuebles Municipales (publicada en el BOP nº 39, de 27 de febrero de 2012), en su artículo 4 regula la solicitud así como la documentación de obligada aportación.

Tercero.- La Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local. Aprobada por acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2005 (B.O.P. De 30/12/2005), regula el precio de la tasa a pagar por la cesión del espacio.

Cuarto.- Se comprueba por la Delegación competente la documentación exigida, y se verifica que se trata de una actividad que aparece reconocida en la citada Ordenanza, así como que se realiza el pago de la tasa correspondiente.

Quinto.- Se verifica que no existe ningún acto municipal programado en la Finca Municipal El Portón para las fechas de la solicitud.

De acuerdo con lo anterior, se propone que la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023, adopte los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Autorizar la cesión temporal y esporádica del Auditorio de la Finca Municipal 'El Portón', a Francisco Gutiérrez Moreno, con DNI 25****26K, en representación de Ocio y Cultura la Fábrica SL, con CIF. B93586170, en fecha 1 de junio de 2025.

SEGUNDO.- Para la celebración de dicho evento, debe darse cumplimiento las siguientes obligaciones por parte de la entidad interesada:

- Dejar libre y expeditas todas las salidas de emergencia.
- El uso de las instalaciones de la Finca El Portón debe cumplir estrictamente los horarios acordados con el área.
- Concertar los servicios de limpieza del espacio, para dejar las instalaciones en la misma situación en la que se cedieron.
- Concertar los servicios de vigilancia especificados en el art. 15 del Decreto 10/2003 de 28 de enero, según el aforo previsto:
 - a) Uno, cuando el establecimiento tenga un aforo autorizado de 300 a 450 personas.
 - b) Dos, cuando el establecimiento tenga una ocupación de entre 451 a 750 personas.
 - c) Tres, cuando el establecimiento tenga una ocupación de entre 751 a 1.000 personas.

TERCERO.- Notificar los presentes acuerdos al interesado.

CUARTO.- Dar traslado al Departamento de Tesorería, a los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma telemática, El trabajador del Área de actividades de la Finca El Portón, Fdo.: Antonio Solero Martín”



**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

En base a lo anterior propongo que la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023, adopte los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Autorizar la cesión temporal y esporádica del Auditorio de la Finca Municipal 'El Portón', a Francisco Gutiérrez Moreno, con DNI 25****26K, en representación de Ocio y Cultura la Fábrica SL, con CIF. B****6170 , solicitando el uso de la Finca Municipal El Portón, el 1 de junio de 2025.

SEGUNDO.- Para la celebración de dicho evento, debe darse cumplimiento las siguientes obligaciones por parte de la entidad interesada:

- Dejar libre y expeditas todas las salidas de emergencia.
- El uso de las instalaciones de la Finca El Portón debe cumplir estrictamente los horarios acordados con el área.
- Concertar los servicios de limpieza del espacio, para dejar las instalaciones en la misma situación en la que se cedieron.
- Concertar los servicios de vigilancia especificados en el art. 15 del Decreto 10/2003 de 28 de enero, según el aforo previsto:

- a) Uno, cuando el establecimiento tenga un aforo autorizado de 300 a 450 personas.*
- b) Dos, cuando el establecimiento tenga una ocupación de entre 451 a 750 personas.*
- c) Tres, cuando el establecimiento tenga una ocupación de entre 751 a 1.000 personas.*

TERCERO.- Notificar los presentes acuerdos al interesado.

CUARTO.- Dar traslado al Departamento de Tesorería, a los efectos que procedan.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal Delegado de las actividades de la Finca El Portón, Fdo.: Andrés García García.”

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

PUNTO Nº 29.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE TRANSPARENCIA SOBRE EL EXPTE. 2025-DAIP-00003 RELATIVO A LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN FORMULADA POR D. ANTONIO CASTILLO JIMÉNEZ. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“D. José Manuel de Molina Bautista, Concejal Delegado de Transparencia, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3611, de 19 de junio de 2023, presenta la siguiente

“PROPUESTA

Con fecha 6 de mayo de 2025 D. Antonio Castillo Jiménez presenta escrito, registrado de entrada con el número 8963 en el que solicita documentación de varios procesos selectivos.



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

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

Con fecha 8 de mayo de 2025 y C.V.E. n.º 07E90027802300N1V8B6L5I1Z1 se ha emitido informe por el funcionario de la Unidad de Transparencia del siguiente tenor literal:

“Juan Rodríguez Cruz, Técnico Medio de Administración General y funcionario de la Unidad de Transparencia del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 21 de febrero de 2025, punto 27 del orden del día, emite el presente

INFORME

Asunto: Petición formulada por D. Antonio Castillo Jiménez solicitando documentación de diversos procesos selectivos, expte. 2025-DAIP-00003.

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Con fecha 6 de mayo de 2025 D. Antonio Castillo Jiménez presenta escrito, registrado de entrada con el número 8963 en el que solicita:

*“Acceso a información pública, del área de Recursos Humanos o Personal correspondiente, para que proporcione en mi correo electrónico a*****@gmail.com copia de los ejercicios, exámenes o test, tanto teóricos como prácticos, así como copia de las respuestas o plantillas de corrección de ejercicio, exámenes o test realizados por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, en su modalidad de acceso libre, promoción interna y estabilización de los siguientes cuerpos: auxiliar administrativo, administrativo y técnico de la administración general.”*

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno..
- Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.
- Ordenanza de transparencia y buen gobierno del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre (la Ordenanza municipal).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Todas las personas tienen derecho a acceder a la información pública, en los términos previstos en el artículo 105.b) de la Constitución Española, desarrollados por la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno (art. 12 de la citada Ley, en relación con el art. 24 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía).

SEGUNDO.- En cuanto al contenido de la solicitud, se considera que:

- La información solicitada tiene carácter público y se encuentra relacionada con procesos de selección de personal desarrollados por el Ayuntamiento.
- La información solicitada ya se encuentra publicada y accesible en la web municipal, en el apartado



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

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

"Procesos Selectivos" (<https://alhaurindelatorre.es/category/procesos-selectivos>), cumpliendo con la obligación de publicidad activa establecida en el artículo 10 de la Ley 1/2014. En dicho apartado se encuentran publicados los anuncios de las diferentes fases del procedimiento (acuerdos de aprobación de bases, convocatorias, listados provisionales y definitivos y las actas de las sesiones de los tribunales en las que se incluyen los exámenes realizados y sus plantillas de corrección).

- Conforme al artículo 22.3 de la Ley 19/2013, si la información ya ha sido publicada, la resolución podrá limitarse a indicar al solicitante cómo puede acceder a ella.

TERCERO.- El órgano competente para resolver las solicitudes de acceso es la Junta de Gobierno Local, por delegación del Alcalde-Presidente, en virtud de lo dispuesto en el Decreto nº. 3612, de 19 de junio de 2023, todo ello de conformidad con el art. 4.2 de la Ordenanza de Transparencia y Buen Gobierno del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 32 de la Ley 1/2014, el plazo para resolver y notificar la resolución es de 20 días hábiles, prorrogables por otros 20 días hábiles si el volumen o la complejidad lo justifican, circunstancia que debe motivarse y notificarse al solicitante dentro del primer plazo.

QUINTO.- La resolución en la que se conceda o deniegue el acceso deberá notificarse al solicitante y a los terceros afectados que así lo hayan solicitado.

Conforme a los antecedentes y fundamentos expuestos, el funcionario que suscribe propone que la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023, adopte los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Estimar la solicitud de acceso a la información pública presentada por D. Antonio Castillo Jiménez, indicando que la información solicitada se encuentra disponible de forma pública y accesible en la página web del Ayuntamiento, en el apartado correspondiente a "Procesos selectivos" (<https://alhaurindelatorre.es/category/procesos-selectivos>). En cumplimiento del artículo 22.3 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, se entiende satisfecha la solicitud de acceso mediante la indicación de dicho sitio web, donde la información puede ser consultada y descargada libremente.

SEGUNDO.- Notificar la resolución adoptada al solicitante.

TERCERO.- Publicar la resolución que se adopte en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

CUARTO.- Indicar que frente a la resolución que se adopte podrá interponerse reclamación ante el Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con carácter potestativo y previo a su impugnación en vía contencioso-administrativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.1 de la Ley 1/2014.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada en la firma digital. Unidad de Transparencia. Fdo.: Juan Rodríguez Cruz. Técnico Medio de Administración General."

En atención a lo expuesto se propone que la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación



**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

conferida mediante Decreto de Alcaldía número 3612, de 19 de junio de 2023, adopte los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Estimar la solicitud de acceso a la información pública presentada por D. Antonio Castillo Jiménez, indicando que la información solicitada se encuentra disponible de forma pública y accesible en la página web del Ayuntamiento, en el apartado correspondiente a “Procesos selectivos” (<https://alhaurindelatorre.es/category/procesos-selectivos>). En cumplimiento del artículo 22.3 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, se entiende satisfecha la solicitud de acceso mediante la indicación de dicho sitio web, donde la información puede ser consultada y descargada libremente.

SEGUNDO.- Notificar los presentes acuerdos al solicitante.

TERCERO.- Publicar la presente resolución en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

CUARTO.- Indicar que frente a la resolución que se adopte podrá interponerse reclamación ante el Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con carácter potestativo y previo a su impugnación en vía contencioso-administrativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.1 de la Ley 1/2014.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal Delegado de Transparencia. Fdo.: José Manuel de Molina Bautista.”

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 RECURSOS HUMANOS, SOBRE EL EXPTE.PR-00010, RELATIVA A LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO REINTEGRABLE: [REDACTED] Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Solicitud de préstamo del emplead [REDACTED]. con DNI [REDACTED]

Solicita el precitado empleado préstamo de 1800,00 € a devolver en 10 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



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

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

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 31.-PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE TURISMO Y FIESTAS SOBRE EL EXPTE. AGF-00002, RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LAS BASES Y PLAZOS, ROMERÍA DE SAN JUAN 2025. Figura en el expediente la propuesta que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Concejal Delegado de Turismo y Fiestas, D. Andrés García García, expone:

Como cada año, desde la Concejalía de Fiestas se elaboran las bases y se propone la convocatoria del proceso de participación en la Romería de San Juan, teniendo en cuenta que la meritada Romería se enmarca en la programación de las actividades Festivas y turísticas que se desarrollan por este municipio.

En este contexto , el marco normativo estaría encuadrado en las estipulación contenidas, de una parte en el artículo 25.2. h) y m) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladoras de las Bases del Régimen local, en los que se establece que el municipio ejercerá competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en materia de promoción de la actividad turística, y de la cultura , respectivamente.

Igualmente, debe indicarse que la Ley 5/2010, de 11 Junio, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 6.2. dispone que: " Las Competencias locales que determina la presente ley, tienen la consideración de propias y mínimas", a cuyo efecto el artículo 9.16.a) confiere a los municipios" la programación de sus recursos turísticos y fiestas de especial interés, y el artículo 9.17.c) " La organización y promoción de todo tipo de actividades culturales y el fomento de la creación y la producción artística"; recogiénose igualmente en el artículo 92.2.1) del Estatuto de Autonomía de Andalucía como competencia propia del municipio, la planificación y gestión de actividades culturales.



**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 el marco pues de la competencia propia municipal, desde la Concejalía de fiestas se han redactado unas bases reguladoras de la participación en la Romería de San Juan 2025 del siguiente tenor literal:

“BASES Y REQUISITOS PARA LA PARTICIPACIÓN EN LA ROMERÍA 2025

PRIMERA.- OBJETO DE LAS BASES.

Las presentes bases tienen por objeto regular el desarrollo, organización, e inscripción de las carrozas, carretas y caballistas que quieran participar en la ROMERÍA 2025, que se celebrará los días 14 y 15 de Junio de 2025.

El Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre podrá incentivar la participación en la Romería 2025 a quienes soliciten su inscripción aportando vatea y vehículo remolcador, previo los trámites legales correspondientes.

SEGUNDA.- NECESIDAD DE SER ADMITIDA LA PARTICIPACIÓN EN LA ROMERÍA

Para poder participar en el recorrido e, igualmente, permanecer en el Recinto de la Romería, será **IMPREScindible** solicitar la **INSCRIPCIÓN**, en los términos de las base tercera, y **SER ADMITIDA SU PARTICIPACIÓN** por resolución de la Junta de Gobierno local, actuando por delegación del Sr. Alcalde. Las carrozas y caballistas que no hayan sido expresamente admitidos no podrán participar ni en el recorrido, ni permanecer en el recinto de la Romería.

TERCERA.- SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN Y DOCUMENTACIÓN A APORTAR

La solicitud de inscripción se ha de realizar en el **modelo normalizado que figura como Anexo 1** a las presentes bases, debidamente cumplimentada y firmada. Además de:

- Las solicitudes relativas a la **participación de carretas y carrozas no municipales**, deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

- Copia compulsada del permiso de circulación.
- Copia compulsada del carnet conducir del conductor.
- Copia compulsada del seguro en vigor.
- Copia o acreditación de haber superado la I.T.V.

- Las solicitudes relativas a **participación de caballistas**, deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

- Equino
- Tarjeta Sanitaria Equina TSE, o DIE Documento de Identificación Equina o Pasaporte
 - Número del microchip.
 - Guía de Origen y Sanidad Pecuaria, para el movimiento o transporte de animales.
 - Seguro en vigor.

CUARTA.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.



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

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

La presentación de solicitudes se realizará en el Registro del Ayuntamiento (ya sea personándose presencialmente en el ayuntamiento o a través de su sede electrónica municipal (<https://sede.alhaurindelatorre.es>), o en cualquiera de los medios del artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y estará dirigida a la Concejalía de Fiestas, según el modelo que constan como anexo 1. La solicitud habrá de ir acompañada, en todo caso, de la documentación referida en la base tercera.

En el caso de que la solicitud y la documentación a aportar se presente a través de correo postal, se habrán de remitir, así mismo, por correo electrónico (al correo: mcanete@alhaurindelatorre.es), a efectos de su consideración.

Durante el período de presentación de solicitudes, desde la Concejalía de Fiestas, se habilitará un servicio de asesoramiento, con el fin de informar sobre la convocatoria y resolver posibles dudas que se planteen. Así mismo, se podrán resolver dudas llamando al teléfono 646773262.

La presentación de la inscripción, conlleva la aceptación de los requisitos y condiciones de organización de la Romería que se establecen en las presentes bases.

Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes, se acordará el listado provisional de admitidos y excluidos como participantes en la Romería 2025, indicando, en su caso la causa de exclusión, y concediéndose, en este último supuesto, un plazo de subsanación de la solicitud o de la documentación requerida, bajo el apercibimiento de que en caso de no atender a dicho requerimiento de subsanación, se le tendrá desistido de su petición de participación y se le exclusión en el listado definitivo de participantes, que se acordará, una vez transcurrido el plazo concedido.

En el caso de que no fuera necesaria la subsanación de documentación, se procederá directamente a aprobar el listado definitivo de admitidos para participar en la meritada Romería.

En la resolución de aprobación del listado definitivo se determinará el orden de participación en la comitiva de la Romería, que se acordará teniendo en cuenta el número de orden de registro de las solicitudes de participación debidamente cumplimentadas, si bien, en todo caso, ocuparán los primeros lugares las carrozas y carretas municipales. Al efecto citado, se entregará, a cada uno de los participantes, una copia del número de orden correspondiente a cada carroza o carreta, que deberá exponerse en lugar visible, ordenándose, por delante de las carretas, a los caballistas, respetando las distancias que han de guardar.

La resolución por la que se apruebe el listado definitivo y el orden de la comitiva en la Romería se publicará en el Tablón telemático del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

QUINTA.- DE LAS CARROZAS MUNICIPALES

. Las carrozas municipales podrán ser solicitadas por todas aquellas asociaciones y colectivos debidamente inscritos en el Registro Municipal de Asociaciones. La Concejalía de Fiestas proporcionará hasta un total de 9 carrozas, incluyendo el vehículo remolcador . La ornamentación de dichas carretas correrá a cargo de los solicitantes.

. El orden de adjudicación de estas carrozas, en caso de existir más solicitantes que número disponible, atenderá a los siguientes criterios, que se irán aplicando subsidiariamente:



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

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

1º- Tendrán preferencia todos aquellos colectivos inscritos en el “Registro Municipal de entidades Asociativas del Alhaurín de la Torre” .

2º- Orden de inscripción .

3º- Antigüedad de constitución de la asociación:

- Asociaciones con mas de 5 años de antigüedad: 5 puntos
- Asociaciones con mas de 10 años de antigüedad; 10 puntos.

4º- Número de miembros de las asociaciones:

- Asociaciones con mas de 30 miembros o socios; 5 puntos
- Asociaciones o colectivos con mas de 60 miembros o socios;10 puntos.

SEXTA.-. DE LAS CARRETAS Y CARROZAS EN GENERAL:

. Las dimensiones máximas de las carrozas y carretas serán las establecidas en el Reglamento de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998 de 23 de diciembre (Anexo IX de dicha norma).

. Toda carreta o carroza que participe en el recorrido y transporte durante el mismo en algún momento a personas, deberá tener una barandilla protectora para evitar caídas con una altura mínima de 80 cm, así como han de llevar los preceptivos extintores.

. Todas las carretas y carrozas deberán de ir en un estado razonable de limpieza y decoración. Deben llevar el menor peso posible, debiéndose repartir la carga del camino de ida, estancia y vuelta proporcionalmente

. El sistema de alumbrado deberá proceder en su totalidad de la fuente eléctrica del vehículo tractor u otro equipo adicional, que no podrá estar cubierto o rodeado por materiales combustibles o inflamables. Queda prohibido el alumbrado a través de velas, petróleo y/o gas. Todos estos sistemas deberán estar en perfecto estado operativo antes del comienzo de la Romería, ya que en caso contrario el vehículo será apartado de la misma. Se prohíbe la utilización de dispositivos lanzallamas o pirotecnia.

. Los equipos de sonido deben ir colocados en la parte posterior de la carroza y los altavoces dirigidos únicamente hacia la carroza siguiente. Solamente podrán estar en funcionamiento durante el recorrido de la Romería. Todos estos sistemas deberán estar en perfecto estado operativo antes del comienzo del recorrido, ya que en caso contrario el vehículo será apartado de la misma.

. La gasolina de reserva de los grupos electrógenos auxiliares se deberá llevar en depósitos homologados y alejada de cualquier foco de calor o fuente de ignición. Caso de repostaje de los mencionados grupos electrógenos deberá realizarse, en todo momento, con el vehículo parado, acompañados de extintores y preservando las medidas de seguridad oportunas en estos casos.

. Los vehículos deberán ir provistos de al menos 2 extintores homologados, y en vigor de, al menos, 6 Kilos. Asimismo habrá una persona responsable de los mismos y que conozca su manejo. Esta persona podrá coincidir con el conductor.



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

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

. Cada carroza o carreta deberá contar con un conductor que deberá estar perfectamente identificado en la solicitud, acreditando estar en posesión de la correspondiente autorización para la utilización del vehículo.

. Los conductores de los vehículos deberán tener a disposición de la autoridad, para el caso que así fuere requerido, el correspondiente seguro de responsabilidad civil en vigor, el permiso de circulación el permiso de conducir, y el documento acreditativo de haber superado la I.T.V.

. Queda prohibido a los conductores de los vehículos, invitados y personal auxiliar el consumo de bebidas alcohólicas, antes y durante el recorrido según establece el vigente Reglamento de Vehículos RD 2822/1998 de 23 de diciembre (Anexo IX). La Policía Local podrá ordenar controles antes del inicio del recorrido y a lo largo del mismo, pudiendo retirar aquellos vehículos cuyo conductor y miembros de la comitiva supere los límites legalmente permitidos, con la consiguiente denuncia por la infracción cometida.

. La Policía Local, con carácter previo o durante la celebración del acto, podrá comprobar el cumplimiento de las dimensiones de carretas y carrozas, o el cumplimiento del resto de los requisitos referidos, incluido la documentación reseñada, y en caso de incumplimiento, tendrá potestad para excluir a quien vulnere las normas del recorrido de la Romería, o de la participación en ella, a fin de poder garantizarse el nivel, la seguridad y la calidad del evento.

. La Romería deberá desarrollarse de forma ordenada y los conductores, única y exclusivamente, atenderán y cumplirán las indicaciones de la Policía Local, Protección Civil y la propia organización, para no dificultar ni entorpecer la marcha del recorrido.

. En caso de avería o incidencia, el vehículo deberá apartarse de la comitiva, poniéndolo inmediatamente en conocimiento de los miembros de seguridad del evento, ya sea Policía Local, Protección Civil u Organización.

. Cualquier vehículo que no cumpla las presentes normas o cualquier otra que sea dictada por Policía Local o Protección Civil, deberá abandonar de inmediato la comitiva, reservándose la organización las actuaciones administrativas o judiciales que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

SÉPTIMA.- DE LOS CABALLISTAS.

. Todos los caballistas deberán contar con la debida documentación (Tarjeta Sanitaria Equina TSE, o DIE y seguro de responsabilidad civil en vigor), que habrán de exhibir a requerimiento de la policía local, o de la organización de la Concejalía de Fiestas de este Ayuntamiento.

. Durante la Romería y hasta la llegada a la zona de acampada los caballos se situarán por delante de las carrozas y carretas, guardando con estas una distancia mínima de 40 metros.

. Los caballos deberán estar en perfecto estado de limpieza.

. Durante el trayecto de la Romería y hasta el momento de llegada a la zona de acampada está expresamente prohibido al caballista la ingesta de bebidas alcohólicas. La Policía Local podrá ordenar



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

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

controles antes del inicio del recorrido y a lo largo del mismo, pudiendo retirar de la comitiva aquellos caballistas que superen los límites legalmente permitidos, con la consiguiente denuncia por la infracción cometida.

. Se les asignará unas instalaciones específicas para los caballos en la zona de acampada, estando prohibido realizar cualquier actividad fuera de esta zona.

. Para entrar en la zona de acampada, deberán hacerlo por los accesos habilitados para ello, no pudiendo, bajo ningún concepto, entrar directamente por zona distinta a la habilitada.

. Todos los caballistas deberán atender y cumplir las instrucciones que, por razones de seguridad, y buena organización, vaya dando la Policía local, Protección civil, y la Concejalía de Fiestas.

. El incumplimiento de estas bases, dará lugar a la expulsión, y podrán ser sancionados por la autoridad competente, de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

OCTAVA.- BASES COMUNES DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

. Durante el recorrido las carrozas y carretas no podrán alterar su posición establecida en la comitiva por la organización hasta la llegada a la zona de acampada.

. Los participantes están obligados a:

- No incordiar, insultar ni molestar a las demás carrozas, caballistas y público en general.

- No arrojar objetos sobre la vía pública o sobre personas.

- No molestar con sonidos estridentes al resto de Carrozas participantes y público en general.

- No realizar, bajo ningún concepto, actos que puedan ocasionar daños personales y materiales y todos aquellos que puedan ser considerados inadecuados y vandálicos, a juicio de la autoridad organizativa o policial.

. La organización podrá retirar en cualquier momento las carrozas, carretas o caballistas que durante el evento no cumplan las normas.

. El Ayuntamiento no se hace responsable de los posibles daños ocasionados antes y después del horario establecido para la Romería, o durante el transcurso de la misma por actitudes negligentes e imprudentes de los participantes, así como de los daños propios o a terceros ocasionados por los vehículos de las carrozas.

. Los propietarios y representantes de las carrozas, carretas y caballos se hacen responsables de tener en regla y en vigor la documentación que, conforme a la legislación vigente le corresponde al conductor, vehículo y/o caballo.

La Concejalía de Fiestas se reserva el derecho de modificar, motivadamente, el recorrido, previo aviso de esa posible alteración, con el tiempo suficiente para evitar perjuicios a los interesados.

NOVENA.- ESPACIOS EN EL RECINTO DE ACAMPADA.-



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

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

La Concejalía de Fiestas se reserva el derecho para acotar los espacios reservados a los participantes, debidamente inscritos para la Romería, los que no podrán ser ocupados por personas distintas a sus adjudicatarios.

DÉCIMA.- CLÁUSULA PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.-

El Responsable de sus datos es el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre cuyo domicilio es Plaza Alcalde Antonio Vega González s/n -29130- Alhaurín de la Torre.

La Finalidad de dichos datos es gestionar su solicitud como PARTICIPANTE DE LA ROMERÍA DE SAN JUAN 2025 DE ALHAURÍN DE LA TORRE.

Procedencia, Destinatarios y Transferencias de los Datos, los datos obtenidos a través de la presente solicitud se tratarán con las garantías necesarias, y no serán cedidos a terceros.

Plazos del Tratamiento, Cumplir rigurosamente la temporalidad establecida en la legalidad vigente para las Administraciones Públicas que estén implicadas en los procesos de gestión, desarrollo y ejecución de los expedientes de promoción a los que se destinan estos datos.

Derechos. En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantías de los Derechos Digitales, se podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiendo un escrito a este Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, sito en Edificio Punto Industrial, de Alhaurín de la Torre (Málaga), o a través de la sede electrónica <https://sede.alhaurindelatorre.es>.

ANEXO

**SOLICITUD PARTICIPACIÓN CON CARROZA EN ROMERÍA DE SAN JUAN 2025
ATT. SR. CONCEJAL DELEGADO DE FESTEJOS**

DNI, NIF, NIE , CIF, pasaporte:

Nombre:

Primer apellido:

Segundo apellido:

Correo electrónico:

Domicilio:

Municipio:

Provincia:

16-mayo-2025



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

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

C.P.: Teléfono: Móvil:

En representación de (en su caso):

EXPONE:

Que conforme a las bases de participación en la Romería de 2025, que tendrá lugar el 14 y 15 de junio las que acepta en su integridad sin reserva alguna, viene a mostrar su interés para participar en el evento indicado , por ello (señalar opción correcta)

SOLICITA CARRETA MUNICIPAL :

APORTA SU PROPIA CARRETA que se denominará:

y que será conducida por don:

A los fines indicados se aporta la siguiente documentación:

- Copia de permiso conducir del conductor debidamente compulsado.
- Copia de permiso de circulación del vehículo debidamente compulsado.
- Copia de seguro en vigor del vehículo debidamente compulsado.

El/la solicitante asume la responsabilidad por los daños que puedan originarse, ya propios o a terceros, durante la celebración del evento en el vehículo o sus ocupantes.

Protección de Datos:

En cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, así como su desarrollo en el RGPD 679/2016 de Protección de Datos Personales y normativa aplicable, con mi firma presto expreso consentimiento para el tratamiento de mis datos personales por la Concejalía de Fiestas del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre a fin de gestionar la participación en el evento señalado “ROMERÍA DE SAN JUAN 2024”. La responsabilidad es del Ayuntamiento de Alhaurin de Torre, sito en Plaza Alcalde Antonio Vega González, s/n -29130- Alhaurín de la Torre (Málaga), ante el cual podré ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación de tratamiento y portabilidad, presencialmente a través del Registro General del Ayuntamiento o por registro telemático a través de la sede electrónica: <https://sede.alhaurindelatorre.es>. Los datos personales recogidos no podrán ser cedidos a terceros, salvo en los supuestos previstos en la normativa vigente.

En Alhaurín de la Torre a,
(fecha y firma)”

Conforme a los antecedentes que proceden, el Concejal firmante de la presente, PROPONE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:

1. Aprobar la presente propuesta.
2. Aprobar, como fechas de celebración para la Romería de San Juan Bautista 2025 los días 14 y 15 de junio de 2025.



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

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

3. Aprobar el plazo de presentación de solicitudes para participar en la Romería de San Juan 2025. de ocho días naturales a contar desde la publicación del correspondiente anuncio, ambos inclusive.
4. Publicar el presente acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre para general conocimiento, sin perjuicio de la difusión que pueda realizarse por la Concejalía para el general conocimiento.

En Alhaurín de la Torre ,a fecha de la firma electrónica. Fdo. Andrés García García. El Concejal Delegado de Fiestas.

Conforme a los antecedentes que proceden, el Concejal firmante de la propuesta, **PROPONE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

1. Aprobar la presente propuesta.
2. Aprobar, como fechas de celebración para la Romería de San Juan Bautista 2025 los días 14 y 15 de junio de 2025.
3. Aprobar el plazo de presentación de solicitudes para participar en la Romería de San Juan 2025. de ocho días naturales a contar desde la publicación del correspondiente anuncio, ambos inclusive.
4. Publicar el presente acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre para general conocimiento, sin perjuicio de la difusión que pueda realizarse por la Concejalía para el general conocimiento.

En Alhaurín de la Torre ,a fecha de la firma electrónica, Fdo. María Cañete Vargas Área de Turismo y Fiestas“

Conforme a los antecedentes que proceden, el Concejal firmante de la presente, **PROPONE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

1. Aprobar las presentes bases, computándose el plazo de 10 días hábiles para la presentación de solicitudes de participación, a partir de la publicación del presente acuerdo en el Tablón electrónico municipal .
2. Aprobar, como fechas de celebración para la Romería de San Juan Bautista 2025 los días 14 y 15 de junio de 2025.
3. Publicar el presente acuerdo en el Tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre para general conocimiento, sin perjuicio de cualquier otro medio de difusión para su general conocimiento.

En Alhaurín de la Torre ,a fecha de la firma electrónica,Concejal Delegado de Fiestas. Fdo. Andrés García García. “

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



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

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

PUNTO Nº 32.-ASUNTOS URGENTES. No hubo.

PARTE NO RESOLUTIVA

PUNTO Nº 33.-RUEGOS Y PREGUNTAS. No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las 8:40, de todo lo cual doy fe

Vº Bº
EL ALCALDE
Fdo.: VILLANOVA RUEDA JOAQUIN

EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: MORENO OLMEDO ALFONSO