



**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 22 DE JUNIO DE 2023**

ASISTENTES:

Presidente/a:

VILLANOVA RUEDA JOAQUÍN

Concejales:

LÓPEZ MESTANZA MANUEL

PEREA SIERRA ABEL

MOLINA HEREDIA MARÍA DEL CARMEN

PACHECO FERNANDEZ MIGUEL

MARTÍNEZ GONZÁLEZ MARÍA DEL MAR

JIMÉNEZ TORRES RODRIGO

Secretaria General:

GÓMEZ SANZ MARIA AUXILIADORA

En Alhaurín de la Torre, siendo las 08:25 del día 22 de junio de 2023, 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 de la Secretaria General que suscribe Dña. M^a. Auxiliadora Gómez Sanz, al objeto de celebrar sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local en Primera Convocatoria. Abierto el acto por la Presidencia, se pasó a debatir el siguiente

ORDEN DEL DÍA

PARTE RESOLUTIVA

PUNTO Nº 1.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00364/2022, RELATIVA A LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REFUERZO DEL PAVIMENTO DEL CAMINO DEL ARROYO DEL PINAR.

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-00364/2022, en el que consta informe técnico realizado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Emilio Raúl Bullejos Hita y el Arquitecto Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo D. Aurelio Atienza Cabrera, fechado el 30 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME



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

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

Ntra.Referencia: A-00364

Asunto: Informe del proyecto de refuerzo del pavimento del Camino del arroyo del Pinar

Se redacta el presente informe a petición de la sociedad Áridos el Pinar S.A. con C.I.F. A-29022878 sita en C/ Johann Strauss nº16 en Alhaurín de la Torre por el que piden autorización para la ejecución del refuerzo del pavimento del camino del arroyo del Pinar según el proyecto técnico firmado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Alberto Icardo García con número de colegiado 8.509.

El departamento de infraestructuras del Servicio de Urbanismo tiene que informar que dicho proyecto es correcto salvo en una falta de medición necesaria para regularizar el pavimento existente. Sería necesario contar antes de la capa de rodadura de 4 cm con una capa cuyo espesor medio en todo el recorrido puede suponer unos 2 cm.

Por todo lo anterior se propone la aprobación de dicho proyecto por parte de la Junta de Gobierno Local, con la salvedad técnica mencionada.

En Alhaurín de la Torre a fecha de firma electrónica. El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Fdo. Raúl Bullejos Hita. Vºbº El Jefe de Servicio de Arquitectura y Urbanismo, Fdo. Aurelio Atienza Cabrera, Arquitecto.”

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, la aprobación del proyecto de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando 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.”

Por la funcionaria que suscribe se solicitó al Sr. Alcalde que el punto quedara sobre la mesa para ampliar su estudio, con base en el art. 93.1 en relación con el 94.3 del R.D. 2568/1986 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Sometiéndose, por Alcaldía, a votación la propuesta de dejar sobre la mesa el expediente, fue acordado por unanimidad de los asistentes

PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00465/2023, RELATIVA A AUTORIZACIÓN PARA EMPLAZAMIENTO DE PISCINA A MENOS DE DOS METROS CON RESPECTO A LINDERO PÚBLICO.

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-00465/2023, en el que consta informe técnico realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 6 de junio de 2023, 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

**“Peticiónes y Sugerencias.
RFCIA. A-465/2023**

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

SITUACIÓN: CALLE SANTA ISABEL DE HUNGRÍA N°1 (REF. CAT.3285902UF6538N0001GS)

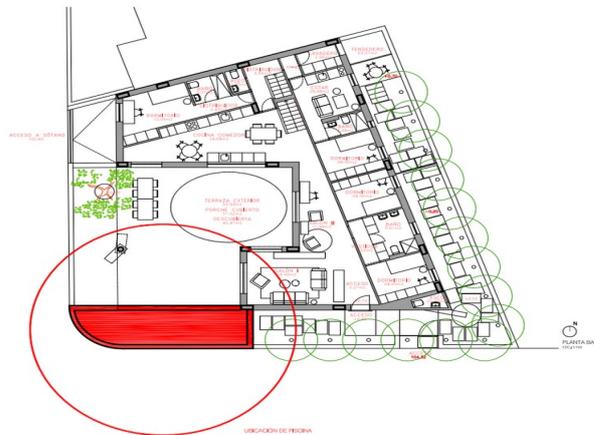
PETICIONARIO: [REDACTED]
(Relacionado con expte. M-083/2023)

ASUNTO.-

Se solicita, con fecha a 05/06/2023 y número de registro 11.967, autorización por parte de la Junta de Gobierno Local para emplazar una piscina de uso particular situada en la parcela sita en Calle SANTA ISABEL DE HUNGRÍA N.º 1 (REF. [REDACTED]), a una distancia inferior a 2'00 metros con respecto al lindero público, dadas las reducidas dimensiones del jardín existente.

En la parcela existe una vivienda unifamiliar pareada y se tiene solicitado licencia para la construcción de la piscina (tramitándose en expte. de ref. M-083/2023).

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



INFORME.-

Examinada la solicitud esta Oficina Técnica informa:

La parcela objeto de la solicitud se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de vivienda unifamiliar pareada N5 en su grado 1 regulada por el artículo 195 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Que en la modificación del P.G.O.U. del artículo 97 aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 15/05/2020, referente a la separación linderos de las piscinas, se recoge literalmente lo siguiente:

“Art. 97.- Separación a linderos.



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

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

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sobre o bajo rasante, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIÓN.-

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

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto nº 3612 de 19 de junio de 2023, la aprobación conforme a lo establecido en el artículo 97 del PGOU, referente a la separación a linderos, aprobada en el Pleno Municipal en sesión celebrada el 15/05/2020, de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado.

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

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

PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.F-00006/2021, RELATIVA AL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

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

“Ref.: : F-00006/2021

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN



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

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

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia F-00006/2021, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal D^a. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 7 de marzo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“Peticiones y Sugerencias
RFCIA. F-006-2021**

**PETICIÓN: RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN DE
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**

**SITUACIÓN: C/ PARDILLO, 19, BARRIADA EL ROMERAL
SOLICITANTE: INVERSIONES INMOBILIARIAS LIMARA, S.L.U.**

INFORME

En relación con el escrito presentado por D. ANTONIO JESÚS REGUERO ORTIGOSA (DNI.:****1235*), con fecha de entrada en este Ayuntamiento el 31/05/2021 con número de registro 9817, y cuya última documentación se ha presentado el 11/11/2022, con número de registro 21550, mediante el cual se solicita que por parte de este Ayuntamiento se certifique EL RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, sita en la C/ PARDILLO, 19, BARRIADA EL ROMERAL, con referencia catastral 9913110UF5691S0001WP, esta Oficina Técnica informa:

1º.- Que junto a la solicitud, se ha presentado la siguiente documentación:

- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN de la vivienda referida, realizada por el arquitecto técnico D. José Luis Reguero Ortigosa, visado por su Colegio Oficial el 28/05/2021, conforme se determina en el art. 6, apartado 2 del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.

- Nota simple del Registro de la Propiedad de Málaga en relación a la parcela y la vivienda
- Certificado de la instalación eléctrica de baja tensión.
- Certificado de instalación de fontanería
- Certificado de correcta ejecución de acometidas emitido por la compañía suministradora de electricidad.
- Informe de Aqualauro de fecha 05/11/2021.
- Coordenadas georreferenciadas
- Pago de la tasa

2º.- Que a fecha de 27/10/2022 se ha realizado visita a dicha parcela.

Analizada la documentación presentada, esta oficina técnica informa:

En el artículo 3 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se dice textualmente:

“Artículo 3. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado



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

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

por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación”.

En el artículo 173 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se dice textualmente:

“Artículo 173. La situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.”

a) IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO:

El certificado presentado acredita que se trata de la siguiente edificación:

- Vivienda unifamiliar aislada, desarrollada en plantas sótano, baja y casetón, de superficies construidas 217,98m² de sótano, 225,37m² de planta baja y 21,32m² de casetón, con un total de 464,67m², de los cuales 246,69m² son computables a efectos de edificabilidad.

- Piscina de 30,44m² de superficie de lámina de agua.

La parcela donde se emplazan dichas edificaciones tiene una superficie de 682,70m², según la documentación técnica presentada, aunque aparece registrada en el Registro de la Propiedad de Málaga, según la Nota Simple presentada, como parcela urbana con una superficie de 700m².

Comprobado por la técnico firmante, se informa que dichas edificaciones se encuentran emplazadas sobre una parcela con REFERENCIA CATASTRAL 9913110UF5691S0001WP, clasificada como Suelo Urbano (conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-9.1, regulada por el art. 199 del Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORIZACIÓN	
SUELO URBANO CONCILIADO	SUC
SUELO URBANO NO CONCILIADO	SUNC
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUDO
SUELO URBANIZABLE SECCIONADO	SUSO
SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	SNU-NR
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL	SNU-PEPA
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNU-PEPA(A)
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	(ARQ)

Situación de la edificación referido al P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal

b) JUSTIFICACIÓN DE CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN IRREGULAR.

En el artículo 1, apartado 2 del Decreto-ley 3/2019 anteriormente citado se define una edificación irregular como:



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

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

“d) Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.”

Dichas edificaciones no disponen de la preceptiva Licencia Urbanística y, además, incumplen la normativa urbanística vigente en los siguientes puntos:

- En el artículo 199, apartado 5, del Plan General de ordenación Urbanística, adaptación parcial a la NN.SS. del término municipal, se dice textualmente:

“5.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable sera aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

Sub-zona	Superficie	Diámetro del círculo inscrito
N9 ₁	700	20
N9 ₂	1.500	30
N9 ₃	2.500	30

No obstante, aquellas parcelas que a la aprobación definitiva de esta Modificación de las NN.SS. tengan una superficie inferior a la mínima, y se encuentren registradas notarialmente en el Registro de la Propiedad o figuren como parcelas independientes en el Catastro de Urbana actual, tendrán la consideración de parcela mínima, computando a efectos de edificabilidad y ocupación como si la misma tuviese la superficie de la parcela mínima teórica de la subzona que corresponda.

5.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

Sub-zona	Edificabilidad (m ² /m ² s)	Ocupación
N9 ₁	0,35	35 %
N9 ₂	0,18	20 %
N9 ₃	0,12	15 %

En este caso, se considera que la parcela, en principio sin perjuicio de lo que pudiera resultar de comprobaciones posteriores, incumple con la parcela mínima, ya que tiene sólo 682,70m².

También incumple la edificabilidad máxima permitida para una parcela de 700,00m², la cual sería de 245,00m² y la vivienda consta de una superficie construida de 246,69m² son computables a efectos de edificabilidad.

- En el artículo 199, apartado 6, del Plan General de ordenación Urbanística, adaptación parcial a la NN.SS. del término municipal, se dice textualmente:

“6.- Separación a linderos.



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

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

La edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia superior a su altura, con un mínimo absoluto de 5,00 metros, salvo en la subzona N9₁ donde se fija una separación a linderos públicos y privados de 3,0 mts.”

En este caso, la ordenanza que le afecta es la N-9.1, según la cual la separación a linderos debería ser de 3 metros y es inferior, por lo que incumple dicho artículo.

En base a lo expuesto, dichas edificaciones se consideran edificaciones irregulares, por lo que sería de aplicación el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) FECHA DE TERMINACIÓN:

El certificado acredita que la vivienda se encuentra terminada desde al menos el año 2003, en base a los datos de Catastro.

Se presenta también Nota simple del Registro de la Propiedad de Málaga n.º 11, de fecha marzo 2005, incluyendo la parcela y la vivienda, constando que la parcela tiene una superficie de 700,00m² y describiendo la vivienda como sigue:

“La edificación consta de planta sótano, planta baja y planta alta. La planta de sótano destinada a aparcamiento se distribuye en sótano y aseo, con una superficie construida de CIENTO DIECISIETE METROS CON CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. La planta baja se distribuye en porche, vestíbulo, sala de estar, cuatro dormitorios, distribuidor, dos cuartos de baño, un dormitorio principal, cocina, salón-comedor y terraza, con una superficie construida de DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. La planta alta consta de una zona diáfana con una superficie de VEINTICUATRO METROS CUADRADOS. El total de la superficie construida es de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS TRES DECÍMETROS CUADRADOS.”

5. CUADRO DE SUPERFICIES.

CUADRO DE SUPERFICIES				
VIVIENDA				
PLANTA	ESTANCIA	SUP. UTIL CERRADA	SUP. UTIL ABIERTA	SUP. CONSTRUIDA
SEMISÓTANO	GARAJE	77,73		
	VESTIBULO	9,65		
	BAÑO 3	6,07		
	BODEGA	65,08		
	BOMBEO PISCINA	20,68		
	BOMBEO	1,94		
	ALJIBE	5,40		
TOTAL PLANTA SEMISOTANO		186,55	0,00	217,98
BAJA	RECIBIDOR	6,07		
	DISTRIBUIDOR	22,83		
	SALÓN-COMEDOR 1	24,06		
	SALÓN-COMEDOR 2	24,91		
	COCINA	14,16		
	DORMITORIO 1	16,52		
	VESTIDOR	11,02		
	BAÑO 1	5,10		
	DORMITORIO 2	14,03		
	DORMITORIO 3	14,38		
	BAÑO 2	5,31		
	PORCHE 1	11,14		
	PORCHE 2	25,07		
TOTAL PLANTA BAJA		194,60	0,00	225,37
CASETÓN	CASETÓN	11,05		
	TERRAZA		49,27	21,32
TOTAL PLANTA CASETÓN		11,05	49,27	21,32
TOTAL VIVIENDA		392,20	49,27	464,67

Piscina: 30,44 m² de lámina de agua.

En la Documentación técnica aportada, aparece el siguiente cuadro de superficies de la vivienda y la piscina: Las superficies de la vivienda que aparecen en la Nota Simple de Registro de fecha marzo 2005, no se ajustan 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

las superficies que se recogen en la Documentación técnica aportada, el sótano es más grande, sin embargo, en conversación mantenida con los interesados se justifica que debe ser un error, ya que el sótano está justo debajo de la vivienda y en visita realizada, no se aprecia una modificación reciente del mismo, por lo que **queda justificado que la vivienda existente tiene una antigüedad de al menos 6 años.**

Se adjunta fotografía aérea de Google Earth en la cual aparece la piscina terminada a fecha de marzo de 2016, por lo que **la piscina también tiene una antigüedad de al menos 6 años.**



d) APTITUD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA PARA EL USO A QUE SE DESTINA MEDIANTE CERTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.

En el certificado presentado se justifica que la vivienda cumple con las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, recogidas en el artículo 7 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se comprueba en este sentido por la técnico firmante, que se ajusta a dicha normativa.

En el certificado aportado se justifica que la vivienda cuenta con las acometidas necesarias para su funcionamiento, aportándose la siguiente documentación justificativa:

- Eléctrica: Conectado a la red existente (se presenta certificado de instalación eléctrica de baja tensión).
- Abastecimiento de agua y saneamiento: se presenta certificado de instalación de fontanería y se justifica que tiene alimentación desde la red municipal y saneamiento.

A fecha de 01/03/2023 se recibe informe favorable de Aqualauro, de fecha 21/02/2023.

e) PAGO DE LA TASA

Se adjunta el justificante del pago de la tasa correspondiente.

CONCLUSIÓN:

1º.- A vista de lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE EL EL RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, sitas en la C/ PARDILLO, 19, BARRIADA EL ROMERAL, con referencia catastral 9913110UF5691S0001WP, solicitado por D. ANTONIO JESÚS REGUERO ORTIGOSA (DNI.:****1235*), en representación de INVERSIONES INMOBILIARIAS LIMARA, S.L.U.



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

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

2º.- Que la vivienda y piscina objeto del expediente son aptas para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad y las condiciones de habitabilidad exigidas para dicho uso, todo ello conforme se especifica en la documentación técnica realizada por el arquitecto D. José Luis Reguero Ortigosa, visado por su Colegio Oficial el 28/05/2021, conforme se determina en el art. 6, apartado 2 del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.

3º.- Que en la edificación que nos ocupa sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble.

4º.- Que tras el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrán prestarse por las compañías suministradoras los servicios de agua, electricidad y saneamiento.

Lo que se informa para los efectos oportunos.

Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz, Arquitecta Municipal.”

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, fechado el 5 de junio de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

“INFORME JURÍDICO

**RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO
AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

Expediente F-00006/21.

Se emite el presente informe en relación con la solicitud presentada por D. Antonio Jesús Reguero Ortigosa, en representación acreditada de INVERSIONES INMOBILIARIAS LIMARA, S.L.U., con fecha 31/05/2021, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de vivienda unifamiliar aislada, situada en suelo urbano.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: El día 31/05/2021 fue solicitado el reconocimiento de situación asimilada a fuera de ordenación para vivienda unifamiliar aislada, en Calle Pardillo n.º 19, de la barriada El Romeral, en parcela con referencia catastral 9913110UF5691S0001WP. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 11 de Málaga, con el número de finca registral 8.979.

Segundo: Con fecha 21/02/2023 se emitió informe favorable por el Servicio Municipal de Aguas.

Tercero: Consta en el expediente justificante de pago de la tasa por actuación urbanística, de fecha 10/11/2022.

Cuarto: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe favorable para el reconocimiento de la situación asimilada a fuera de ordenación, con fecha 7/03/2023.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 404.1 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el reglamento de la LISTA, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible 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

adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Preceptúa el apartado 4 del referido artículo 404 del Decreto 550/2022, que las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado anterior no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

El artículo 153.1 de la Ley 7/2021, que regula el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, preceptúa:

1. 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.

Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.

2. Se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.

b) Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).

c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

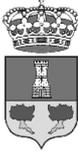
d) Las que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.

f) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.”

2º.- El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se establece en los artículos 408 y 409 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA, tal como se transcribe a continuación:

“Artículo 408. Inicio e instrucción del procedimiento.



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

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

1. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de los interesados acompañando a la solicitud la documentación técnica establecida en el artículo 406.

2. Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.

b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.

c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

3. Si la edificación pudiera afectar a terrenos de dominio público marítimo-terrestre o sus zonas de servidumbre se solicitará informe a la Administración competente en materia de costas y cuando afecte a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

4. A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas conforme al apartado 6.

5. Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

Artículo 409. Resolución del procedimiento.

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.

b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.



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

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

d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5.

e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5.

f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad de éste.”

3º.- A la solicitud que fue presentada en el registro de entrada el día 31/05/2021, se acompaña la documentación que acredita los aspectos relacionados en el artículo 406 del Decreto 550/2022.

Consta informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, de fecha 7/03/2023, en el que se hacen constar los siguientes aspectos:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación, respecto a lo que se informa que la antigüedad es al menos de 6 años.

b) La edificación objeto del expediente es apta para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad y salubridad exigidas para los usos correspondientes, y la vivienda reúne también las condiciones de habitabilidad exigidas para dicho uso.

c) La edificación carece de Licencia Urbanística y, además, incumple la normativa urbanística vigente en el momento de la solicitud en los siguientes puntos:

- Incumple el Plan General de ordenación Urbanística, adaptación parcial a la NN.SS. del término municipal, en concreto, el artículo 199, apartados 5 y 6, en cuanto a la superficie mínima de la parcela edificable, la distancia mínima de separación a linderos, y la edificabilidad máxima permitida.

Se ha comprobado que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento. No es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada, ya que la antigüedad de la vivienda es al menos de seis años, plazo que establece el artículo 153 de la Ley 7/2021 para adoptar dichas medidas, y está ubicada en suelo con la clasificación de urbano.

No está en curso procedimiento penal alguno que pudiese afectar a las edificaciones objeto del expediente.

No se da uno de los supuestos contenidos en el artículo 5.3 que impedirían el reconocimiento de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación:

a) No se trata de edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 153 de la Ley 7/2021.

b) No se trata de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.



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

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

4º.- Es competente para la declaración de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía nº 3273 de 15 de junio de 2020.

Por lo expuesto, se emite informe jurídico favorable para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación referida, en los términos contenidos en el informe de la Oficina Técnica Municipal.

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, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación referida en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

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

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

PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.F-00009/2023, RELATIVA AL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

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

“Ref.: : F-00009/2023

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia F-00009/2023, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal Dª. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 13 de junio de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

“Peticiónes y Sugerencias
RFCIA. F-0009-2023

PETICIÓN: RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ALMACÉN

SITUACIÓN: PARAJE SAN JOSÉ O DE LOS MARTÍNEZ

REF. CATASTRAL: 989500100UF55H0001SS

SOLICITANTE: [REDACTED] (DNI.:**9251*)**

INFORME



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

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

En relación con el escrito presentado por D. [REDACTED] (DNI.:****9251*), con fecha de entrada en este Ayuntamiento el 05/05/2023 con número de registro 9728, y cuya última documentación se ha presentado el 09/06/2023, mediante el cual se solicita que por parte de este Ayuntamiento se certifique EL RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ALMACÉN, sita en EL PARAJE SAN JOSÉ O DE LOS MARTÍNEZ con referencia catastral [REDACTED], esta Oficina Técnica informa:

1º.- Que junto a la solicitud, se ha presentado la siguiente documentación:

- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN de la edificación referida, realizado por el arquitecto técnico D. Francisco Miguel Pérez Noda, visado por su Colegio Oficial con fecha 15/05/2023, conforme se determina en el artículo 173 de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, L.I.S.T.A., y en el art. 6, apartado 2 del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.

- Descripción catastral de la finca original y la edificación existente.
- Certificado de intervención del arquitecto técnico D. Francisco Miguel Pérez Noda para la ejecución de la fosa séptica

- Nota simple del Registro n.º 11 de la Propiedad de Málaga, en la cual se describe una finca de 500,00m2
- Factura de suministro eléctrico y factura del abastecimiento de agua y alcantarillado.
- Justificante del pago del IBI
- Justificante del pago de la tasa

2º.- Que a fecha de 18/05/2023, se ha realizado visita a dicha parcela.

Analizada la documentación presentada, esta oficina técnica informa:

En el artículo 3 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se dice textualmente:

“Artículo 3. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

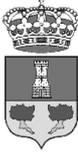
1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación”.

a) IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO:

El certificado presentado acredita que se trata de las siguientes edificaciones:

- Vivienda Unifamiliar Aislada: Desarrollada en planta baja, de superficie construida 40,00m2, con 8,00m2 de porche anexo a vivienda y un almacén de 19,00m2.

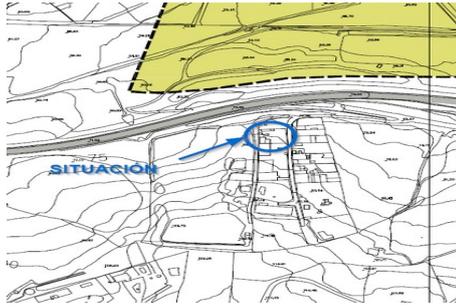
La parcela donde se emplaza dicha edificación tiene una superficie de 500,00m2 según datos de Registro.



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

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

Comprobado por el técnico firmante, se informa que la citada parcela se encuentra clasificada como **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU-NR, Suelo No Urbanizable Común)**.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORIZACIÓN	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUC
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUOC
SUELO URBANIZABLE RECTORADO	SUR
SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	SNU-NR
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL	SNU-PEPA
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNU-PEPGA
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	SNU-PEPAQ

Situación de la edificación referido al P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal

b) JUSTIFICACIÓN DE CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN IRREGULAR.

En el artículo 1, apartado 2 del Decreto-ley 3/2019 anteriormente citado se define una edificación irregular como:

“d) Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.”

En el artículo 173 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se dice textualmente:

“Artículo 173. La situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.”

Dicha edificación no dispone de la preceptiva Licencia Urbanística y, además, incumple la normativa urbanística vigente en los siguientes puntos:

1) Incumple la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), y su Reglamento, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en los siguientes puntos:

- En el artículo 21, apartado 2. b), en relación a las edificaciones destinadas a uso residencial consideradas dentro de las actuaciones ordinarias, se dice:

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

En el Reglamento, en el artículo 29 del Reglamento, a este respecto se dice:

“Artículo 29. Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.



**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 justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada al desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, a los efectos del artículo 21.2.b) de la Ley, no será suficiente con el cumplimiento de la parcela mínima que establezcan los instrumentos de ordenación. Además de ello, el promotor de la actuación deberá acreditar que concurren las siguientes condiciones de implantación:

a) Que la vivienda se localiza en una finca destinada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o de otros recursos naturales y que es necesaria para la actividad que se desarrolla en la misma.

b) Que la actividad constituye una unidad técnica, económica y empresarial o forma parte de un conjunto integrado de unidades bajo la forma de grupo de empresas, cooperativas u otras formas de gestión empresarial de similar naturaleza.

c) Que la ejecución de la vivienda supone una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la explotación.

d) Que la vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes y se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación.

En el documento presentado no se justifica que para dicha vivienda concurren las condiciones de implantación referidas en el artículo 29, anteriormente citado.

- En el artículo 22 de la L.I.S.T.A., apartado 2, en relación a las viviendas unifamiliares aisladas, contempladas dentro de las Actuaciones Extraordinarias, se dice, entre otros:

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

- En el artículo 20 de la L.I.S.T.A., nos remite al Reglamento, en el cual, en su artículo 24. *Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos*, apartado 2, se dice, entre otros:

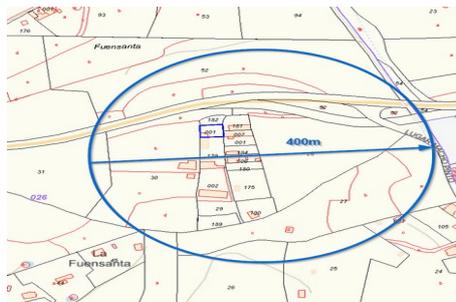
“2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

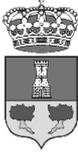
1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o

2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.”

Tal y como puede verse en la siguiente imagen, capturada de la página de Catastro, en un radio de 200m, o lo que es lo mismo, un diámetro de 400m, existen más de 6 construcciones de uso residencial, industrial o terciario, por lo que incumple dicho artículo.



2) Dicha edificación estaría incumpliendo también el artículo 253 del Plan General de ordenación Urbanística, adaptación parcial a la NN.SS. del término municipal, en el cual se regula la “normativa para la edificación” en esta clase de suelos.



**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 artículo 253 se dice textualmente:

“1.- Parcela mínima edificable.

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

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

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

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

TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE SUELO	SECANO	REGADÍO
		m2	m2
→ Relacionada con la naturaleza o destino de la finca.		20.000	5.000
Alojamientos aislados de propiedad vertical		20.000	5.000

En el caso de edificaciones de interés social o utilidad pública, se fija una parcela mínima general de 5.000 m2, independientemente del tipo de suelo, pudiendo el Pleno Municipal, en función de la edificación a realizar exigir mayor superficie para la parcela mínima.

2.- Separación a linderos.

Para las edificaciones relacionadas con la naturaleza o destino de la finca y para los alojamientos aislados de propiedad vertical, se fija una separación a linderos, tanto públicos como privados de 15,00metros.

En el caso de acuerdo entre propietarios colindantes, y así se exprese en documento notarial o en comparecencia ante el Ayuntamiento y certificado correspondiente, la edificación podrá separarse menor distancia, e incluso adosarse al lindero.

Para aquellas parcelas, que siendo edificables de acuerdo con el apartado anterior, no cumplan con la parcela mínima, la separación a linderos públicos y privados se fija en 5,0 metros, pudiendo incluso adosarse al lindero privado de acuerdo con lo anterior.

Para las edificaciones de interés social o utilidad pública, la separación mínima a linderos se fija en 10,00 mts. pudiendo el Pleno Municipal fijar una mayor o menor distancia de acuerdo con la edificación que se pretenda.



**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.- Altura edificable.

Se fija una altura máxima de dos plantas (7,00 mts.) para las edificaciones comprendidas en los tipos 1 y 2 del art. 252, y de P.B. +2 (10,00 mts.) para las edificaciones de interés social o utilidad pública, en este último supuesto se permitirá con carácter excepcional una altura máxima de P.B. +3 (13,00 mts.) en aquellas edificaciones que por el contenido de su programa sea necesario para el buen funcionamiento del mismo, debiendo ello justificarse convenientemente.

4.- Edificabilidad.

En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo se fijan a continuación el techo edificable por cada tipo de edificación y la ocupación máxima permitida incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. En el siguiente cuadro se asignan de arriba a abajo y en el orden indicado los valores máximos de estos parámetros.

	SECANO	REGADÍO
Edificios relacionados con la naturaleza y destino de la finca.	0,5 m ² /100 m ² s	1,5 m ² /100 m ² s
Alojamientos aislados de propiedad vertical	0,75 m ² /100 m ² s	3 m ² /100 m ² s
Edificio de interés social o utilidad pública.	(1)	(1)

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Pleno Municipal.

Independientemente del tipo de suelo y de la superficie de la parcela, no se permitirán alojamientos aislados de propiedad vertical de superficie construida mayor de 300 m², salvo en fincas superiores a los 100.000 m² en las que se podrán superar los 300 m².

5.- Condiciones de depuración y vertido.

Será de obligado cumplimiento en las edificaciones en esta clase de suelo lo previsto en los artículos 161 y 162 de estas Normas, debiendo especificarse en el proyecto la situación y tipo de depuración o fosa séptica, según los casos."

En este caso, se trata de una parcela de 500,00m², superficie inferior a la parcela mínima definida en el apartado 4 del artículo anteriormente citado, por lo que estaría incumpliendo la parcela mínima edificable. E incumplen también la separación a linderos mínima de 15 metros a lindero privado

Por lo que, dichas edificaciones se consideran edificaciones irregulares, y sería de aplicación el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) FECHA DE TERMINACIÓN:

El certificado acredita que la vivienda es anterior a 2003 y que no se han realizado más obras hasta la fecha.

Por parte del técnico firmante se ha comprobado que efectivamente la vivienda objeto del expediente aparece en la fotografía aérea que obra en el departamento de urbanismo de fecha 2011, por lo que la antigüedad de la edificación es de al menos **6 AÑOS**.



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

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



d) APTITUD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA PARA EL USO A QUE SE DESTINA MEDIANTE CERTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.

En el certificado presentado se justifica que la vivienda cumple con las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, recogidas en el artículo 7 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se justifica también que la vivienda cuenta con las acometidas necesarias para su funcionamiento, aportándose la siguiente documentación justificativa:

- Eléctrica: Conectado a la red existente (se presenta certificado de instalación eléctrica de baja tensión y factura de la compañía suministradora).

- Abastecimiento de agua: se presenta certificado de instalación de fontanería y factura de la empresa suministradora.

- Saneamiento: En el certificado aportado se explica, en lo referente a las acometidas necesarias para su funcionamiento, que la vivienda cuenta con la instalación adecuada de saneamiento y evacuación de aguas residuales, sin embargo, ésta no tiene conexión con la red general del municipio, sino que se vierte a un pozo ciego, el cual se pretende sustituir por una fosa séptica homologada, que se ajuste a la normativa vigente. Se adjunta en el documento técnico las características de la fosa séptica a instalar, justificando el cumplimiento de la normativa vigente en relación a los residuos y vertidos y el presupuesto previsto para dichas obras. Se adjunta también el contrato de mantenimiento de dicha instalación.

- En el documento técnico se menciona también la necesidad de construir una ducha en el baño y se adjunta presupuesto de dicha obra.

- Se adjunta informe de Aqualauro, de fecha 01/06/2023, favorable en cuanto al abastecimiento de agua, y desfavorable en relación a la red de pluviales y de fecales.

Se comprueba en este sentido por el técnico firmante, que las edificaciones se ajustan a lo recogido al respecto a la Ordenanza municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en Suelo No Urbanizable publicadas en el B.O.P. nº 199 de 17 de Octubre de 2013.

d) VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PARA EL PAGO DE LA TASA

Se realiza la valoración de las edificaciones para el pago de la tasa urbanística, en base a los valores medios estimativos de la construcción 2023 publicada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y la superficie de cada una de las edificaciones:



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

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

- Vivienda Unifamiliar Aislada:	48,00m ² x 1224,00€/m ² =	58.752,00€
- Almacén anexo a vivienda:	19,00m ² x 498,00€/m ² =	9462,00€
TOTAL VALORACIÓN		68.214,00€

CONCLUSIÓN:

1º.- A vista de lo anterior, se informa que, conforme se determina en el art. 6, apartado 5 del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía, previo a la obtención del reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación de las edificaciones referidas (vivienda unifamiliar aislada y almacén) ubicadas en EL PARAJE SAN JOSÉ O DE LOS MARTÍNEZ con referencia catastral 989500100UF55H0001SS, solicitado por D. [REDACTED] (DNI.:****9251*), y de acuerdo con lo descrito en el documento técnico realizado por el arquitecto D. Francisco Miguel Pérez Noda, se debe dictar orden de ejecución para construir una fosa séptica y una ducha en el baño, siguiendo las especificaciones recogidas en dicho documento.

Lo que se informa para los efectos oportunos.

Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz, Arquitecta Municipal.”

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 16 de junio de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO
RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO
AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

Expediente F-00009/23.

Se emite el presente informe en relación con la solicitud presentada por D. Francisco Miguel Pérez Noda, en representación acreditada de D. JOSÉ BRAVO MALDONADO, con fecha 5/05/2023, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de vivienda unifamiliar aislada y almacén, situados en suelo rústico.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: El día 5/05/2023 fue solicitado el reconocimiento de situación asimilada a fuera de ordenación para vivienda unifamiliar aislada y almacén, en Paraje San José o de los Martínez, en parcela con referencia catastral 989500100UF55H0001SS. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 11 de Málaga, con el número de finca registral 749/A.

Segundo: Consta en el expediente justificante de pago de la tasa por actuación urbanística, de fecha 9/06/2023.

Tercero: La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe favorable para el reconocimiento de la situación asimilada a fuera de ordenación, con fecha 13/06/2023.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 404.1 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el reglamento de la LISTA, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible 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

adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Preceptúa el apartado 4 del referido artículo 404 del Decreto 550/2022, que las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado anterior no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

El artículo 153.1 de la Ley 7/2021, que regula el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, preceptúa:

1. 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.

Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.

2. Se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.

b) Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).

c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

d) Las que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.

f) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.”

2º.- El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se establece en los artículos 408 y 409 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA, tal como 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

“Artículo 408. Inicio e instrucción del procedimiento.

1. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de los interesados acompañando a la solicitud la documentación técnica establecida en el artículo 406.

2. Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.

b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.

c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

3. Si la edificación pudiera afectar a terrenos de dominio público marítimo-terrestre o sus zonas de servidumbre se solicitará informe a la Administración competente en materia de costas y cuando afecte a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

4. A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas conforme al apartado 6.

5. Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

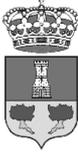
b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

Artículo 409. Resolución del procedimiento.

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.

b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y 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

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5.

e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5.

f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad de éste.”

3º.- A la solicitud que fue presentada en el registro de entrada el día 5/05/2023, se acompaña la documentación que acredita los aspectos relacionados en el artículo 406 del Decreto 550/2022.

Consta informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, de fecha 13/06/2023, en el que se hacen constar los siguientes aspectos:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación, respecto a lo que se informa que la antigüedad es al menos de 6 años.

b) La edificación objeto del expediente es apta para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad y salubridad exigidas para los usos correspondientes, y la vivienda reúne también las condiciones de habitabilidad exigidas para dicho uso.

c) La edificación carece de Licencia Urbanística y, además, incumple la normativa urbanística vigente en el momento de la solicitud en los siguientes puntos:

- No se justifica que para la vivienda concurren las condiciones de implantación referidas en el artículo 29 del Decreto 550/2022.

- La vivienda induce a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con el artículo 24 del Decreto 550/2022.

- Incumple el Plan General de ordenación Urbanística, adaptación parcial a la NN.SS. del término municipal, en concreto, el artículo 253, en cuanto a la parcela mínima edificable, y a la distancia mínima de separación a linderos.

Se ha comprobado que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento. No es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada, ya que la antigüedad de la vivienda es al menos de seis años, plazo que establece el artículo 153 de la Ley 7/2021 para adoptar dichas medidas, y está ubicada en suelo con la clasificación de urbano.

No está en curso procedimiento penal alguno que pudiese afectar a las edificaciones objeto del expediente.

No se da uno de los supuestos contenidos en el artículo 5.3 que impedirían el reconocimiento de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación:

a) No se trata de edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 153 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

b) No se trata de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

4º.- Es competente para la declaración de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía nº 3273 de 15 de junio de 2020.

Por lo expuesto, se emite informe jurídico favorable para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación referida, en los términos contenidos en el informe de la Oficina Técnica Municipal.

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, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación referida en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

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

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.-ASUNTOS URGENTES. 5.1.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE ACTIVIDADES EN LA FINCA EL PORTÓN SOBRE EL EXPTE.2023-UTIM-00001, RELATIVA A LA UTILIZACIÓN TEMPORAL DE INMUEBLES MUNICIPALES.

El Sr. Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, manifestó que se presentaba propuesta relativa a la utilización de la Finca Municipal El Portón, cuya justificación de su urgencia, que consta en el expediente, es del siguiente tenor literal:

“JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA

D. Andrés García García, Concejales Delegado de las Actividades de la Finca Municipal El Portón, Fiestas y Turismo; comparece y dice:

Con fecha 24 de mayo de 2023 el área de Actividades de la Finca El Portón, recibe por Registro General de Entrada el escrito con número de orden 202300011108 presentado por Javier José con DNI. 24****76P en representación de Producciones la Cochera S.L. con N.I.F. B**1818**, solicitando el uso de la Finca Municipal El Portón, para la celebración de diversas actividades culturales en las fechas 2, 6, 17 julio, 10 y 31 agosto, y 16 septiembre 2023, cuya solicitud se acepta por parte de la delegación correspondiente.

Habiéndose firmado la propuesta a Junta de Gobierno Local con posterioridad a la actual convocatoria de la misma y teniendo en cuenta la urgencia en la aprobación debido a que la primera fecha solicitada es el día 2 de julio de 2023, no habría plazo suficiente para esperar a la siguiente Junta de Gobierno Local.

En virtud de lo expuesto,



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

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

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, se admita la meritada propuesta y sea incluida en el orden del día de la Junta de Gobierno Local fechada para el 22 de junio de 2023, sirviendo, como motivación de su urgencia, lo indicado en la parte expositiva de la presente.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. Concejal Delegado de las Actividades de la Finca Municipal El Portón, Fiestas y Turismo. Fdo.: D. Andrés García García”

Sometida a la votación la urgencia de la propuesta, fue aprobada por unanimidad.

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

“PROPUESTA

Con fecha 24 de mayo de 2023 el área de Actividades de la Finca El Portón, recibe por Registro General de Entrada el escrito con número de orden 202300011108 presentado por Javier José con DNI. 24****76P en representación de Producciones la Cochera S.L. con N.I.F. B**1818**, solicitando el uso de la Finca Municipal El Portón, para la celebración de diversas actividades culturales en las fechas 2, 6, 17 julio, 10 y 31 agosto, y 16 septiembre 2023.

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 de la trabajadora 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 21 de junio de 2023 y con C.V.E. n.º 07E7001DB38E00U0Q2C5L2L2S7 cuya parte resolutive, se transcribe en la presente.

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 “Producciones la Cochera S.L.” con N.I.F. B**1818**, en las fechas 2, 6, 17 julio, 10 y 31 agosto, y 16 septiembre 2023.

SEGUNDO.- Para la celebración de dichos eventos, debe darse cumplimiento las siguientes obligaciones por parte de la entidad interesada: - Dejar libre y expeditas todas las salidas de emergencia. - 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



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

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

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.

PARTE NO RESOLUTIVA

PUNTO Nº 6.-RUEGOS Y PREGUNTAS. No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las 09:00, de todo lo cual doy fe

Vº Bº
EL ALCALDE
Fdo.: VILLANOVA RUEDA JOAQUÍN

LA SECRETARIA GENERAL
Fdo.: GÓMEZ SANZ MARÍA
AUXILIADORA