



**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 12 DE MAYO DE 2023**

**ASISTENTES:**

**Presidente/a:**

VILLANOVA RUEDA JOAQUÍN

**Concejales:**

RUIZ RODRÍGUEZ PRUDENCIO JOSÉ  
LÓPEZ MESTANZA MANUEL  
PEREA SIERRA ABEL  
SÁNCHEZ GUERRERO FRANCISCO JOSÉ  
TRUJILLO PÉREZ JÉSSICA  
VALERO OVIEDO SUSANA

**Secretaria General:**

GÓMEZ SANZ MARÍA AUXILIADORA

En Alhaurín de la Torre, siendo las 08:20 del día 12 de mayo 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<sup>a</sup>. 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 N° 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 5 DE MAYO DE 2023.** El Sr. Alcalde preguntó a los/las señores/as asistentes si tenían que formular alguna observación sobre el borrador del acta de la sesión indicada, no formulándose ninguna y quedando aprobada la misma.

**PUNTO N° 2.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00159/2022, RELATIVA A LA LICENCIA DE OBRA MAYOR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

12-mayo-2023

1/82

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825

Fecha: 16/05/2023

Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)



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

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

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia.: M-00159/2022, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal D<sup>a</sup>. Amada María Vaquero González y el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 26 de abril de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN  
EXPT.E. Nº M-00159/2022**

**EDIFICACIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA  
SITUACIÓN: C/ VALLE DE ABDALAJÍS, N.º 1. URB. PINOS DE ALHAURÍN  
PETICIONARIO: CASANUEVA AROCA, JOSÉ**

**ASUNTO.-**

Se solicita Licencia Urbanística con fecha de entrada el 22/11/2022, con número de registro 2022-22250, para construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, SITA EN C/ VALLE DE ABDALAJÍS, N.º 1. URB. PINOS DE ALHAURÍN (REF. CAT. 8163121UF5586S0001QJ) de este término municipal, según Proyecto Básico visado por el C.O.A.MA en fecha 04/11/2022 y Proyecto de Ejecución visado por el C.O.A.MA en fecha 15/11/2022, ambos redactados por el Arquitecto D. ARTURO JOSÉ CARO FUILLERAT, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 315.881,32 €.

Posteriormente, con fecha 03/04/2023 y n.º de registro de entrada 2023-7191, se aporta documentación complementaria, con el objeto de continuar con la tramitación del expediente.

**DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN.-**

- Proyecto Básico.
- Proyecto de Ejecución.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Declaración responsable de concordancia.
- Pago de tasa urbanística.
- Pago de fianza de residuos.
- Certificados de intervención de la dirección facultativa.
- Autorización AESA (Expte. E22-5909).
- Licencia para la tala de tres acebuches (Expte. N-00189/2023)

**CONTENIDO DEL PROYECTO.-**

Se proyecta la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina sita en la parcela anteriormente descrita.

La parcela, conforme a la información que figura en el proyecto, cuenta con una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

La vivienda proyectada se desarrolla en una planta bajo rasante (Planta sótano) y dos plantas sobre rasante (Planta baja y primera). La relación de superficies construidas proyectadas es la siguiente:

	Sup. construida	Sup. computable
Planta sótano	282,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Planta baja	185,85 m <sup>2</sup>	185,85 m <sup>2</sup>

12-mayo-2023

2/82

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825

Fecha: 16/05/2023

Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhairindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhairindelatorre.es/index.php?id=verificacion)





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

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

Porche cubierto cerrado a 2 lados	5,23 m <sup>2</sup>	2,62 m <sup>2</sup>
Porche cubierto y abierto	56,17 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Planta primera	105,53 m <sup>2</sup>	105,53 m <sup>2</sup>
Porche cubierto zona 1	8,41 m <sup>2</sup>	4,21 m <sup>2</sup>
Porche cubierto zona 2	11,26 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Terraza descubierta	82,37 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Terraza privada	11,90 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

La superficie total construida de la vivienda es de 749,33 m<sup>2</sup>, de los cuales son computables a efectos de edificabilidad 298,21 m<sup>2</sup>.

Se proyecta además una piscina con una lámina de agua de 36,00 m<sup>2</sup>.

**ANÁLISIS DEL PROYECTO.-**

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N6 en su grado 4, regulada por el artículo 196 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (perteneciente a la Unidad de Ejecución UE-PN-01 “Pinos de Alhaurín I”, Ie= 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).

Analizado el proyecto presentado se informa que el mismo cumple con la normativa urbanística que le es de aplicación.

**CONCLUSIÓN.-**

1º.- Por todo lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto presentado por D. JOSÉ CASANUEVA AROCA con DNI \*\*\*\*4185\* para construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, SITA EN C/ VALLE DE ABDALAJÍS, N.º 1. URB. PINOS DE ALHAURÍN (REF. CAT. 8163121UF5586S0001QJ) de este término municipal, según Proyecto Básico visado por el C.O.A.MA en fecha 04/11/2022 y Proyecto de Ejecución visado por el C.O.A.MA en fecha 15/11/2022, ambos redactados por el Arquitecto D. ARTURO JOSÉ CARO FUILLERAT, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 315.881,32 €, figurando como dirección facultativa conforme a los certificados de intervención presentados D. ARTURO JOSÉ CARO FUILLERAT, Arquitecto y D. FRANCISCO JOSÉ PÉREZ LÓPEZ, Arquitecto Técnico.

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N6 en su grado 4, regulada por el artículo 196 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (perteneciente a la Unidad de Ejecución UE-PN-01 “Pinos de Alhaurín I”, Ie= 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).

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

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

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

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



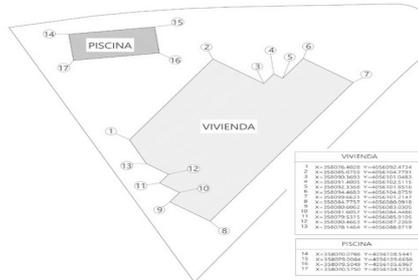
<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>3/82</b> FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	---	---





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

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



De la misma manera, si durante la ejecución de las obras se realizaran modificaciones, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 311 “De las modificaciones durante la ejecución de las obras” del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 307 del citado Reglamento, se fija un plazo máximo para el inicio de las obras, a contar desde la notificación de la concesión de la licencia, de un (1) año, y un plazo máximo para la terminación de las obras, de tres (3) años, a contar igualmente desde el inicio de las mismas.

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 2 unidades (Vivienda y piscina), que se habrá de hacer efectiva por el solicitante en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

4º.- De conformidad con la petición y documentación obrante en el expediente, NO se autoriza la utilización privativa del dominio público local en su suelo para la colocación de vallas y andamios, mercancías, materiales de construcción y escombros, contenedores, sacos industriales u otros elementos de contención de residuos.

Lo que se informa para los efectos oportunos.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo. Amada Vaquero González, Arquitecta Municipal. Fdo. Jorge Castro Marín, Arquitecto Municipal.”

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G.D. Manuel González Lamothe, fechado el 4 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**Expediente: M-00159/2022**

Se emite el presente informe, visto el expediente de licencia de obra de referencia, solicitada por D. Arturo José Carlo Fuillerat, con DNI \*\*1580\*\*\*, en la representación acreditada de D. José Casanueva Aroca, con DNI \*\*9241\*\*\* con fecha 22/11/2022, así como la normativa aplicable al efecto.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero:** La obra cuya solicitud de licencia ha dado lugar a la tramitación del expediente de referencia consiste en la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, sita en C/ Valle de Abdalajís, n.º 1. Urb. Pinos de Alhaurín (Ref. Cat. 8163121UF5586S0001QJ).

12-mayo-2023

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b> MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---





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

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

**Segundo:** Consta Proyecto Básico visado por el C.O.A.MA en fecha 04/11/2022 y Proyecto de Ejecución visado por el C.O.A.MA en fecha 15/11/2022, ambos redactados por el Arquitecto D. Arturo José Carlo Fuillerat.

**Tercero:** Consta justificante del pago de la tasa por la licencia, de fecha 21/11/2022.

Igualmente ha sido aportado al expediente justificante de depósito de fianza de RCD, de fecha 24/02/2023.

**Cuarto:** 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 en el artículo 303.3.d) del Decreto 550/2022, y de acuerdo con la documentación aportada en el proyecto presentado, constan en el informe de la Oficina Técnica Municipal las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la edificación.

**Quinto:** Consta resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, con referencia E22-5909, de fecha 25/01/2023.

**Sexto:** Consta en el expediente Informe Técnico Municipal favorable de fecha 26/04/2023.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**1º.-** El artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el artículo 291.d) del Decreto 550/2022, exigen licencia urbanística municipal para la actuación objeto del expediente.

**2º.-** Se han evacuado los informes preceptivos y se ha seguido el procedimiento establecido al efecto en el artículo 140 de la Ley 7/2021, y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022.

**3º.-** La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N6 en su grado 4, regulada por el artículo 196 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (perteneciente a la Unidad de Ejecución UE-PN-01 "Pinos de Alhaurín I", habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias.

**4º.-** La resolución expresa de aprobación o denegación de la licencia deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de la solicitud. El silencio administrativo tendrá efectos estimatorios, en virtud del artículo 140.2 de la Ley 7/2021, salvo en el supuesto de que la licencia solicitada sea contraria a la normativa territorial o urbanística, en cuyo caso el silencio será negativo.

**5º.-** La licencia se entenderá otorgada por el plazo que se indica en el informe técnico municipal, tanto para iniciar como para finalizar los actos autorizados en ella, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 7/2021 y el artículo 307.1 del Decreto 550/2022, cabiendo la posibilidad de solicitar la prórroga de los referidos plazos tal como establece el artículo 307.2 del citado Decreto.

**6º.-** Es competente para la aprobación o denegación de la licencia el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1.q) 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.

**Propuesta:** Por lo expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local la aprobación de la licencia de obra de referencia, en los términos contenidos en el informe técnico municipal. No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno.

12-mayo-2023

5/82

PRIMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

Alhaurín de la Torre, a la fecha 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 3273 de 15 de junio de 2020, la concesión de la licencia municipal de obra de referencia en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados, 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.”

**PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00166/2022, RELATIVA A LA LICENCIA DE OBRA MAYOR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CUATRO VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y PISCINAS.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**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-00166/2022, en el que consta informe técnico realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 20 de abril de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“PROYECTO BÁSICO  
EXPTE. Nº M-166/2022**

**EDIFICACIÓN: 4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y PISCINAS  
SITUACIÓN: MANZANA 4, SECTOR UR-TA-01 “TARALPE I”, PARCELAS 6A, 6B, 7A Y 7B  
(HOY CALLE OCTAVIO PAZ N.º 3, N.º 5, N.º 7 Y N.º 9 RESPECTIVAMENTE)**

**PETICIONARIO: ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L.**

**ASUNTO.-**

Se solicita Licencia Urbanística con fecha de entrada el 07/12/2022, con número de registro 23.028 (última documentación aportada el 18/04/2023 con n.º de registro de entrada 8195), para construcción de 4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y PISCINAS SITAS EN la MANZANA 4, SECTOR UR-TA-01 “TARALPE I”, PARCELAS 6A, 6B, 7A Y 7B (HOY CALLE OCTAVIO PAZ N.º 3 con referencia catastral 8282118UF5588S0001ST, N.º 5 con referencia catastral 8282117UF5588S0001ET, N.º 7 con referencia catastral 8282116UF5588S0001JT Y N.º 9 con referencia catastral 8282115UF5588S0001IT RESPECTIVAMENTE) de este término municipal, según proyecto básico fechado en JULIO de 2022, redactado por el arquitecto D. BALTASAR RÍOS CRUZ, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obra a realizar de 675.532’28 €.

**DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN.-**

- Proyecto Básico.
- Pago de tasa urbanística.
- Justificante del pago correspondiente a la tasa de residuos.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>6/82</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PRESENTE - FECHA</b></p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

- Autorización AESA (exptes. E22-6177, E226180, E22-6186 y E22-6187).

**CONTENIDO DEL PROYECTO.-**

Se proyecta la construcción de cuatro viviendas unifamiliares pareadas con sus respectivas piscinas.

Las parcelas cuentan con las siguientes superficies conforme a la documentación que se aporta en el proyecto:

Parcela 6A: 266'96 m<sup>2</sup>.  
Parcela 6B: 267'68 m<sup>2</sup>.  
Parcela 7A: 267'65 m<sup>2</sup>.  
Parcela 7B: 267'65 m<sup>2</sup>.

Las viviendas se desarrollan en dos plantas sobre rasante (planta baja y alta), contado dos de ellas (las emplazadas en las parcelas 7A y 7B) con una planta bajo rasante (Planta sótano).

La relación de superficies construidas proyectadas por vivienda es la siguiente:

**Vivienda 6A:**

- Planta baja: 74'78 m<sup>2</sup>.  
Porche cubierto (abierto a tres lados): 18'98 m<sup>2</sup>.  
  
- Planta alta: 70'24 m<sup>2</sup>.  
Terraza no transitable cubierta (abierto a 3 lados): 9'80 m<sup>2</sup>.  
Terraza no transitable descubierta: 9'17 m<sup>2</sup>.  
Terraza transitable cubierta (abierto a 3 lados): 4'55 m<sup>2</sup>.

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad de la vivienda es de 145'02 m<sup>2</sup>.

**Vivienda 6B:**

- Planta baja: 74'78 m<sup>2</sup>.  
Porche cubierto (abierto a tres lados): 18'98 m<sup>2</sup>.  
  
- Planta alta: 70'24 m<sup>2</sup>.  
Terraza no transitable cubierta (abierto a 3 lados): 9'80 m<sup>2</sup>.  
Terraza no transitable descubierta: 9'17 m<sup>2</sup>.  
Terraza transitable cubierta (abierto a 3 lados): 4'55 m<sup>2</sup>.

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad de la vivienda es de 145'02 m<sup>2</sup>.

Se proyecta además una piscina con una superficie de lámina de agua de 22'25 m<sup>2</sup>.

**Vivienda 7A:**

- Planta sótano: 73'91 m<sup>2</sup>.  
- Planta baja: 74'78 m<sup>2</sup>.  
Porche cubierto (abierto a tres lados): 18'98 m<sup>2</sup>.  
  
- Planta alta: 70'24 m<sup>2</sup>.  
Terraza no transitable cubierta (abierto a 3 lados): 9'80 m<sup>2</sup>.  
Terraza no transitable descubierta: 9'17 m<sup>2</sup>.  
Terraza transitable cubierta (abierto a 3 lados): 4'55 m<sup>2</sup>.

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad de la vivienda es de 145'02 m<sup>2</sup>.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>7/82</b> FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825</p> <p>Fecha: 16/05/2023</p> <p>Hora: 10:02</p>
---	---	---





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

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

Se proyecta además una piscina con una superficie de lámina de agua de 22'25 m².

Vivienda 7B:

- Planta sótano: 73'91 m².
- Planta baja: 74'78 m².
- Porche cubierto (abierto a tres lados): 18'98 m².
- Planta alta: 70'24 m².
- Terraza no transitable cubierta (abierto a 3 lados): 9'80 m².
- Terraza no transitable descubierta: 9'17 m².
- Terraza transitable cubierta (abierto a 3 lados): 4'55 m².

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad de la vivienda es de 145'02 m².  
Se proyecta además una piscina con una superficie de lámina de agua de 22'25 m².

**ANÁLISIS DEL PROYECTO.-**

La parcela donde se emplazan las edificaciones objeto de la licencia, se encuentra clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de N5 en su grado 1, regulada por el artículo 195 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el plan parcial del sector UR-TA-01 "TARALPE I" donde se fija un índice de edificabilidad para esta manzana de 0'5436 m2t/m2s y una ocupación del 40%).

Analizado el proyecto presentado se informe que el mismo cumple con la normativa urbanística que le es de aplicación.

**CONCLUSIÓN.-**

1º.- Por todo lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA presentada por ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS, S.L. para construcción de 4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y PISCINAS SITAS EN la MANZANA 4, SECTOR UR-TA-01 "TARALPE I", PARCELAS 6A, 6B, 7A Y 7B (HOY CALLE OCTAVIO PAZ N.º 3 con referencia catastral 8282118UF5588S0001ST, N.º 5 con referencia catastral 8282117UF5588S0001ET, N.º 7 con referencia catastral 8282116UF5588S0001JT Y N.º 9 con referencia catastral 8282115UF5588S0001IT RESPECTIVAMENTE) de este término municipal, según proyecto básico fechado en JULIO de 2022, redactado por el arquitecto D. BALTASAR RÍOS CRUZ, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obra a realizar de 675.532'28 €.

La parcela donde se emplazan las edificaciones objeto de la licencia, se encuentra clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de N5 en su grado 1, regulada por el artículo 195 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el plan parcial del sector UR-TA-01 "TARALPE I" donde se fija un índice de edificabilidad para esta manzana de 0'5436 m2t/m2s y una ocupación del 40%).

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

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>8/82</b> FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---





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

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

VIVIENDA 6A		
	x	y
<b>EDIFICACION</b>		
1a	358111.7092	4057944.8003
2a	358114.9074	4057950.1902
3a	358114.0096	4057950.7229
4ab	358114.5515	4057951.6361
5ab	358105.9004	4057956.7598
6a	358105.4066	4057955.8889
7a	358104.1593	4057956.6290
8a	358102.9115	4057957.3694
9a	358099.6859	4057951.9337
10a	358100.9338	4057951.1932
11a	358102.3955	4057950.6175
12a	358110.9389	4057945.5480
13a	358098.6973	4057952.1147
14a	358096.1171	4057953.6452
15a	358099.9026	4057960.0269
16a	358102.4828	4057958.4964
<b>PARCELA</b>		
17	358113.0540	4057940.0718

VIVIENDA 6B		
	x	y
<b>EDIFICACION</b>		
1b	358119.1805	4057957.3915
2b	358115.9823	4057952.0016
3b	358115.0845	4057952.5343
4ab	358114.5515	4057951.6361
5ab	358105.9004	4057956.7598
6b	358106.4278	4057957.6099
7b	358105.1804	4057958.3500
8b	358103.9327	4057959.0904
9b	358107.1580	4057964.5262
10b	358108.4055	4057963.7851
11b	358109.6116	4057962.7787
12b	358118.1551	4057957.7092
13b	358106.5254	4057965.3063
14b	358103.9454	4057966.8372
15b	358100.1577	4057960.4568
16b	358102.7390	4057958.9252
<b>PARCELA</b>		
18	358118.5548	4057949.2676
19	358124.0472	4057958.4556
24	358102.5674	4057971.2211
25	358097.0790	4057962.0128

VIVIENDA 7A		
	x	y
<b>EDIFICACION</b>		
1c	358122.7023	4057963.2063
2c	358125.9006	4057968.5962
3c	358125.0027	4057969.1290
4cd	358125.5399	4057970.0342
5cd	358116.9108	4057975.1548
6c	358116.3997	4057974.2950
7c	358115.1524	4057975.0351
8c	358113.9046	4057975.7755
9c	358110.6791	4057970.3398
10c	358111.9269	4057969.5993
11c	358113.3886	4057969.0236
12c	358121.9321	4057963.9541
13c	358109.6896	4057970.5214
14c	358106.6972	4057971.9482
15c	358110.9266	4057978.4581
16c	358113.5067	4057976.9573
<b>PARCELA</b>		
19	358124.0472	4057958.4556

VIVIENDA 7B		
	x	y
<b>EDIFICACION</b>		
1d	358130.1737	4057975.7976
2d	358126.9754	4057970.4077
3d	358126.0776	4057970.9404
4cd	358125.5399	4057970.0342
5cd	358116.9108	4057975.1548
6d	358117.3709	4057976.0456
7d	358116.1736	4057976.7561
8d	358114.9258	4057977.4964
9d	358118.1512	4057982.9323
10d	358119.3986	4057982.1912
11d	358120.6048	4057981.1848
12d	358129.1482	4057976.1153
13d	358117.5189	4057983.7129
14d	358114.9389	4057985.2438
15d	358111.1512	4057978.8634
16d	358113.7311	4057977.3325
<b>PARCELA</b>		
20	358129.5554	4057967.6699
21	358135.0664	4057976.8468
22	358113.5609	4057989.6278
23	358108.0524	4057980.4313

20	358129.5554	4057967.6699
23	358108.0524	4057980.4313
24	358102.5674	4057971.2211

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

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas

12-mayo-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

o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

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

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

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

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

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

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

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

4º.- De conformidad con lo dispuesto en 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 8 unidades (4 viviendas+4 piscinas), que se habrá de hacer efectiva por el solicitante en cualquier de las formas previstas en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

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

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

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 4 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**Expediente: M-00166/2022**

Se emite el presente informe, visto el expediente de licencia de obra de referencia, solicitada por D. Miguel Ángel Ortega Zamudio, en nombre y representación de la entidad ZAMU ACTIVIDADES ECONÓMICAS SL, con fecha 20/12/2022, así como la normativa aplicable al efecto.

12-mayo-2023



CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	10/82 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>		

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero:** La obra cuya solicitud de licencia ha dado lugar a la tramitación del expediente de referencia consiste en la construcción de 4 viviendas unifamiliares pareadas y piscinas, en la manzana 4 del sector UR-TA-01 "Taralpe I", parcelas 6A, 6B, 7A Y 7B (hoy Calle Octavio Paz n.º 3 con referencia catastral 8282118UF5588S0001ST, n.º 5 con referencia catastral 8282117UF5588S0001ET, n.º 7 con referencia catastral 8282116UF5588S0001JT, y n.º 9 con referencia catastral 8282115UF5588S0001IT respectivamente).

**Segundo:** Consta proyecto básico fechado en julio de 2022, redactado por el arquitecto D. Baltasar Ríos Cruz.

**Tercero:** Consta justificante del pago de la tasa por la licencia, de fecha 09/03/2023.

Igualmente ha sido aportado al expediente justificante de depósito de fianza de RCD, de fecha 10/04/2023.

**Cuarto:** 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 en el artículo 303.3.d) del Decreto 550/2022, y de acuerdo con la documentación aportada en el proyecto presentado, constan en el informe de la Oficina Técnica Municipal las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la edificación.

**Quinto:** Consta resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, con referencia E22-6177, E226180, E22-6186 y E22-6187), de fecha 01/02/2023.

**Sexto:** Consta en el expediente Informe Técnico Municipal favorable de fecha 20/04/2023.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

1º.- El artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el artículo 291.d) del Decreto 550/2022, exigen licencia urbanística municipal para la actuación objeto del expediente.

2º.- Se han evacuado los informes preceptivos y se ha seguido el procedimiento establecido al efecto en el artículo 140 de la Ley 7/2021, y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022.

3º.- La parcela donde se emplazan las edificaciones objeto de la licencia, se encuentra clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza de N5 en su grado 1, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias.

4º.- La resolución expresa de aprobación o denegación de la licencia deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de la solicitud. El silencio administrativo tendrá efectos estimatorios, en virtud del artículo 140.2 de la Ley 7/2021, salvo en el supuesto de que la licencia solicitada sea contraria a la normativa territorial o urbanística, en cuyo caso el silencio será negativo.

5º.- La licencia se entenderá otorgada por el plazo que se indica en el informe técnico municipal, tanto para iniciar como para finalizar los actos autorizados en ella, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 7/2021 y el artículo 307.1 del Decreto 550/2022, cabiendo la posibilidad de solicitar la prórroga de los referidos plazos tal como establece el artículo 307.2 del citado Decreto.

6º.- Es competente para la aprobación o denegación de la licencia el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1.q) 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.

12-mayo-2023

11/82

PREMIANTE - FECHA

CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion</a>	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
---	---	--

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





**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:** Por lo expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local la aprobación de la licencia de obra de referencia, en los términos contenidos en el informe técnico municipal. No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno.

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

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 3273 de 15 de junio de 2020, la concesión de la licencia municipal de obra de referencia en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados, 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.”

**PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00023/2023, RELATIVA A LA LICENCIA DE OBRA MAYOR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**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-00023/2023, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal Dª. Amada María Vaquero González y el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 21 de abril de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“PROYECTO BÁSICO  
EXPTE. Nº M-00023/2023**

**EDIFICACIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA**

**SITUACIÓN: C/ SANTA JUSTA, N.º 23**

**PETICIONARIO: MEIYUN HUANG**

**ASUNTO.-**

Se solicita Licencia Urbanística con fecha de entrada el 14/02/2023, con número de registro 2023-3007, para construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA, SITA EN CALLE SANTA JUSTA, N.º 23 (REF. CAT. 3293706UF6539S0000ZD) de este término municipal, según Proyecto Básico fechado en enero de 2023, redactado por el Arquitecto D. EMILIO BECERRA JIMÉNEZ, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 205.530 €.

**DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN.-**

- Proyecto Básico.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	12/02 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</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

- Certificado de colegiación.
- Pago de tasa urbanística.
- Justificante del pago correspondiente a la tasa de residuos.
- Autorización AESA (Expte. E23-0736).
- Autorización de la Junta de Gobierno Local para emplazar la piscina a menos de 2,00 mts del lindero público (Expte. A-00174/2023)

**CONTENIDO DEL PROYECTO.-**

Se proyecta la construcción de una vivienda unifamiliar pareada y piscina en la parcela anteriormente descrita. La vivienda se desarrolla en una planta bajo rasante (planta sótano), dos plantas sobre rasante (planta baja y primera) y casetón de salida a la cubierta.

La parcela, conforme a la información que figura en el proyecto, cuenta con una superficie de 250,14 m².

La relación de superficies construidas proyectadas es la siguiente:

Planta sótano	80,22 m²
Planta baja	82,86 m²
Terraza frontal (computa 0%)	42,97 m²
Planta primera	65,90 m²
Terraza 01 (computa 0%)	12,82 m²
Terraza 02 (computa 0%)	1,42 m²
Casetón	8,85 m²

La superficie total construida de la vivienda es de 295,04 m², de los cuales son computables a efectos de edificabilidad 157,21 m².

Se proyecta además una piscina con una superficie de lámina de agua de 22,04 m².

**ANÁLISIS DEL PROYECTO.-**

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-5 en su grado 1, regulada por el artículo 195 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación UR-TB-01 “Tabico Bajo”, Ie= 0,63 m²t/m²s)

Analizado el proyecto presentado se informa que el mismo cumple con la normativa urbanística que le es de aplicación.

**CONCLUSIÓN.-**

1º.- Por todo lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto presentado por MEIYUN HUANG con NIE \*\*\*\*6645\* para construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA SITA EN CALLE SANTA JUSTA, N.º 23 (REF. CAT. 3293706UF6539S0000ZD), de este término municipal, según Proyecto Básico fechado en enero de 2023, redactado por el Arquitecto D. EMILIO BECERRA JIMÉNEZ, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 205.530 €.

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-5 en su

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

13/82

PRESENTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02





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

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

grado 1, regulada por el artículo 195 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación UR-TB-01 “Tabico Bajo”,  $I_e = 0,63 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ )

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

VIVIENDA		
Vértice	X	Y
1	363125,237	4059208,543
2	363134,792	4059210,326
3	363135,271	4059207,741
4	363134,288	4059207,559
5	363135,482	4059201,118
6	363126,909	4059199,528

PISCINA		
Vértice	X	Y
1	363139,991	4059202,747
2	363138,651	4059209,973
3	363141,601	4059210,517
4	363142,941	4059203,294

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

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

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

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

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

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

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

12-mayo-2023



CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	14/82 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>		

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

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

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

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

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

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

Lo que se informa para los efectos oportunos.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo. Amada Vaquero González, Arquitecta Municipal. Fdo. Jorge Castro Marín, Arquitecto Municipal.”

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 4 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**Expediente:** M-00023/2023

Se emite el presente informe, visto el expediente de licencia de obra de referencia, solicitada por D. Emilio Becerra Jiménez, con DNI \*\*9767\*\*\*, en la representación acreditada de D. Huang Meiyun, con DNI \*\*4566\*\*\* con fecha 14/02/2023, así como la normativa aplicable al efecto.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero:** La obra cuya solicitud de licencia ha dado lugar a la tramitación del expediente de referencia consiste en la construcción de vivienda unifamiliar pareada y piscina, sita en calle Santa Justa, n.º 23 (Ref. Cat. 3293706UF6539S0000ZD).

**Segundo:** Consta Proyecto Básico fechado en enero de 2023, redactado por el Arquitecto D. Emilio Becerra Jiménez.

12-mayo-2023

15/82

PRIMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





**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:** Consta justificante del pago de la tasa por la licencia, de fecha 03/03/2023. Igualmente ha sido aportado al expediente justificante de depósito de fianza de RCD, de fecha 03/03/2023.

**Cuarto:** 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 en el artículo 303.3.d) del Decreto 550/2022, y de acuerdo con la documentación aportada en el proyecto presentado, constan en el informe de la Oficina Técnica Municipal las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la edificación.

**Quinto:** Consta resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, con referencia E23-0736, de fecha 24/03/2023.

**Sexto:** Consta en el expediente Informe Técnico Municipal favorable de fecha 21/04/2023.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**1º.-** El artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el artículo 291.d) del Decreto 550/2022, exigen licencia urbanística municipal para la actuación objeto del expediente.

**2º.-** Se han evacuado los informes preceptivos y se ha seguido el procedimiento establecido al efecto en el artículo 140 de la Ley 7/2021, y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022.

**3º.-** La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-5 en su grado 1, regulada por el artículo 195 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal (texto particularizado para el Plan Parcial de Ordenación UR-TB-01 “Tabico Bajo”, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias.

**4º.-** La resolución expresa de aprobación o denegación de la licencia deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de la solicitud. El silencio administrativo tendrá efectos estimatorios, en virtud del artículo 140.2 de la Ley 7/2021, salvo en el supuesto de que la licencia solicitada sea contraria a la normativa territorial o urbanística, en cuyo caso el silencio será negativo.

**5º.-** La licencia se entenderá otorgada por el plazo que se indica en el informe técnico municipal, tanto para iniciar como para finalizar los actos autorizados en ella, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 7/2021 y el artículo 307.1 del Decreto 550/2022, cabiendo la posibilidad de solicitar la prórroga de los referidos plazos tal como establece el artículo 307.2 del citado Decreto.

**6º.-** Es competente para la aprobación o denegación de la licencia el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1.q) 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.

**Propuesta:** Por lo expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local la aprobación de la licencia de obra de referencia, en los términos contenidos en el informe técnico municipal. No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno.

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

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>16/82</b> FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	---	---





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

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

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto nº 3273 de 15 de junio de 2020, la concesión de la licencia municipal de obra de referencia en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados, 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.”

**PUNTO Nº 5.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.M-00029/2023, RELATIVA A LA LICENCIA DE OBRA MAYOR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y GARAJE ANEXO.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**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-00029/2023, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal Dª. Amada María Vaquero González y el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 21 de abril de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN  
EXPTE. Nº M-00029/2023**

**EDIFICACIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y GARAJE ANEXO**

**SITUACIÓN: C/ VENCEJO, N.º 12. EL MIRADOR DEL ROMERAL**

**PETICIONARIO: TURISPAIN CARETTE 2020, S.L.**

**ASUNTO.-**

Se solicita Licencia Urbanística con fecha de entrada el 27/02/2023, con número de registro 2023-4006, para construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y GARAJE ANEXO, SITA EN C/ VENCEJO, N.º 12. EL MIRADOR DEL ROMERAL (REF. CAT. 9913103UF5691S0001SP) de este término municipal, según Proyecto Básico redactado por los Arquitectos D. RAFAEL BERNAL GARCÍA, D. FCO. JOSÉ MARISCAL BATANERO y DÑA. BELLA VALIENTE REAL, fechado en febrero de 2023, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 120.000 €.

Posteriormente, con fecha 14/03/2023 y n.º de registro de entrada 2023-5507, se aporta Proyecto de Ejecución, redactado por los mismos Arquitectos, visado por el C.O.A.MA en fecha 14/03/2023.

Con fecha 20/04/2023 esta Oficina Técnica emite informe de subsanación de deficiencias, aportándose por parte del interesado con fecha 20/04/2023 y n.º de registro de entrada 2023-8545 nueva memoria de Proyecto Básico que sustituye a la anteriormente presentada, con el objeto de continuar con la tramitación del expediente.

12-mayo-2023

17/82

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825

Fecha: 16/05/2023

Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)





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

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

**DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN.-**

- Proyecto Básico.
- Proyecto de Ejecución.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Certificados de colegiación.
- Pago de tasa urbanística.
- Pago de fianza de residuos.
- Declaración de concordancia entre Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución.
- Certificados de intervención de la dirección facultativa.
- Autorización AESA (Expte. E23-1205).

**CONTENIDO DEL PROYECTO.-**

Se proyecta la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y garaje anexo a la vivienda sita en la parcela anteriormente descrita.

La parcela, conforme a la información que figura en el proyecto, cuenta con una superficie de 700,75 m<sup>2</sup>.

En el interior de la parcela existen dos edificaciones (una barbacoa cubierta y un aseo), las cuales se encuentran regularizadas mediante la tramitación del asimilado a fuera de ordenación (Expte. F-00020/2022). Asimismo, el vallado de la parcela se encuentra ejecutado según licencia urbanística, concedida en el Expte. N-00124/2001.

La relación de superficies construidas de las edificaciones existentes es la siguiente:

	Sup. construida	Sup. computable
Aseo	4,62 m <sup>2</sup>	4,62 m <sup>2</sup>
Barbacoa (computa al 50%)	43,54 m <sup>2</sup>	21,77 m <sup>2</sup>

La superficie total construida de las edificaciones existentes es de 48,16 m<sup>2</sup>, de los cuales son computables a efectos de edificabilidad 26,39 m<sup>2</sup>t.

La vivienda proyectada se desarrolla en una planta sobre rasante (Planta baja), encontrándose el garaje anexo a la misma. La relación de superficies construidas proyectadas es la siguiente:

	Sup. construida	Sup. computable
Garaje anexo	24,57 m <sup>2</sup>	24,57 m <sup>2</sup>
Vivienda		
Planta baja	108,59 m <sup>2</sup>	108,59 m <sup>2</sup>
Porche cubierto (computa 100%)	4,46 m <sup>2</sup>	4,46 m <sup>2</sup>
Porche cubierto (computa 50%)	10,00 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup>
Porche cubierto (computa 50%)	3,02 m <sup>2</sup>	1,51 m <sup>2</sup>

La superficie total construida de la vivienda es de 150,64 m<sup>2</sup>, de los cuales son computables a efectos de edificabilidad 144,12 m<sup>2</sup>t.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

Teniendo en cuenta las edificaciones existentes y la vivienda proyectada, la superficie total construida sobre la parcela sería de 198,80 m<sup>2</sup>, de los cuales son computables a efectos de edificabilidad 170,51 m<sup>2</sup>.

**ANÁLISIS DEL PROYECTO.-**

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N9 en su grado 1, regulada por el artículo 199 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Analizado el proyecto presentado se informa que el mismo cumple con la normativa urbanística que le es de aplicación.

**CONCLUSIÓN.-**

1º.- Por todo lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto presentado por TURISPAIN CARETTE 2020, S.L. con NIF \*\*\*\*0684\* para construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y GARAJE ANEXO, SITA EN C/ VENCEJO, N.º 12. EL MIRADOR DEL ROMERAL (REF. CAT. 9913103UF5691S0001SP) de este término municipal, según Proyecto Básico redactado por los Arquitectos D. RAFAEL BERNAL GARCÍA, D. FCO JOSÉ MARISCAL BATANERO y DÑA. BELLA VALIENTE REAL, fechado en febrero de 2023 (Memoria aportada el 20/04/2023 con n.º de registro de entrada 2023-8545) y Proyecto de Ejecución redactado por los mismos Arquitectos, visado por el C.O.A.MA en fecha 14/03/2023, en donde figura un presupuesto de ejecución material de las obras a realizar de 120.000 €, figurando como dirección facultativa conforme a los certificados de intervención presentados D. RAFAEL BERNAL GARCÍA, D. FCO JOSÉ MARISCAL BATANERO y DÑA. BELLA VALIENTE REAL, Arquitectos y D. FRANCISCO RUIZ RIVERA, Arquitecto Técnico.

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N9 en su grado 1, regulada por el artículo 199 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

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

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

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

12-mayo-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

Tabla Georreferenciación de Edificación		
	Coordenada X	Coordenada Y
VIVIENDA	359845,8471	4061143,6311
	359851,3750	4061154,0561
	359857,1176	4061151,0111
	359858,6107	4061153,8268
	359864,8834	4061150,5006
	359862,9818	4061146,9145
	359861,6018	4061147,6463
	359856,4824	4061137,9917

PARCELA	
359871,7320	4061150,1695
359861,0815	4061130,1695
359833,8115	4061144,6295
359840,4720	4061156,9695
359841,8020	4061159,5495
359842,6620	4061161,2395
359843,3420	4061162,5795
359844,5120	4061164,6595
359846,7620	4061163,5595

Tabla Georreferenciación de Edificación		
	Coordenada X	Coordenada Y
VIVIENDA	359845,8471	4061143,6311
	359851,3750	4061154,0561
	359857,1176	4061151,0111
	359858,6107	4061153,8268
	359864,8834	4061150,5006
	359862,9818	4061146,9145
	359861,6018	4061147,6463
	359856,4824	4061137,9917

PARCELA	
359871,7320	4061150,1695
359861,0815	4061130,1695
359833,8115	4061144,6295
359840,4720	4061156,9695
359841,8020	4061159,5495
359842,6620	4061161,2395
359843,3420	4061162,5795
359844,5120	4061164,6595
359846,7620	4061163,5595

De la misma manera, si durante la ejecución de las obras se realizaran modificaciones, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 311 "De las modificaciones durante la ejecución de las obras" del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 307 del citado Reglamento, se fija un plazo máximo para el inicio de las obras, a contar desde la notificación de la concesión de la licencia, de un (1) año, y un plazo máximo para la terminación de las obras, de tres (3) años, a contar igualmente desde el inicio de las mismas.

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 2 unidades (Vivienda y trastero), que se habrá de hacer efectiva por el solicitante en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

4º.- De conformidad con la petición y documentación obrante en el expediente, NO se autoriza la utilización privativa del dominio público local en su suelo para la colocación de vallas y andamios, mercancías, materiales de construcción y escombros, contenedores, sacos industriales u otros elementos de contención de residuos.

Lo que se informa para los efectos oportunos.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. Fdo. Amada Vaquero González, Arquitecta Municipal. Fdo. Jorge Castro Marín, Arquitecto Municipal."

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

20/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02





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

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

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 4 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**Expediente: M-00029/2023**

Se emite el presente informe, visto el expediente de licencia de obra de referencia, solicitada por D. Rafael Bernal García, con DNI \*\*3653\*\*\*, en la representación acreditada de la entidad TURISPAIN CARETTE 2020 SL, con CIF B93306843 con fecha 27/02/2023, así como la normativa aplicable al efecto.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero:** La obra cuya solicitud de licencia ha dado lugar a la tramitación del expediente de referencia consiste en la construcción de vivienda unifamiliar aislada y garaje anexo, sita en C/ Vencejo, n.º 12. El Mirador del Romeral (Ref. Cat. 9913103UF5691S0001SP).

**Segundo:** Consta Proyecto Básico redactado por los Arquitectos D. Rafael Bernal García, D. Fco. José Mariscal Batanero y Dña. Bella Valiente Real, fechado en febrero de 2023.

**Tercero:** Consta justificante del pago de la tasa por la licencia, de fecha 02/03/2023.

Igualmente ha sido aportado al expediente justificante de depósito de fianza de RCD, de fecha 17/02/2023.

**Cuarto:** 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 en el artículo 303.3.d) del Decreto 550/2022, y de acuerdo con la documentación aportada en el proyecto presentado, constan en el informe de la Oficina Técnica Municipal las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la edificación.

**Quinto:** Consta resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, con referencia E23-1205, de fecha 12/04/2023.

**Sexto:** Consta en el expediente Informe Técnico Municipal favorable de fecha 21/04/2023.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**1º.-** El artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el artículo 291.d) del Decreto 550/2022, exigen licencia urbanística municipal para la actuación objeto del expediente.

**2º.-** Se han evacuado los informes preceptivos y se ha seguido el procedimiento establecido al efecto en el artículo 140 de la Ley 7/2021, y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022.

**3º.-** La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado (suelo urbano conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N9 en su grado 1, regulada por el artículo 199 del P.G.O.U. adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias.

**4º.-** La resolución expresa de aprobación o denegación de la licencia deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de la solicitud. El silencio administrativo tendrá efectos estimatorios, en virtud del artículo 140.2 de la Ley 7/2021, salvo en el supuesto de que la licencia solicitada sea contraria a la normativa territorial o urbanística, en cuyo caso el silencio será negativo.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

21/82

PRIMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

5º.- La licencia se entenderá otorgada por el plazo que se indica en el informe técnico municipal, tanto para iniciar como para finalizar los actos autorizados en ella, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 7/2021 y el artículo 307.1 del Decreto 550/2022, cabiendo la posibilidad de solicitar la prórroga de los referidos plazos tal como establece el artículo 307.2 del citado Decreto.

6º.- Es competente para la aprobación o denegación de la licencia el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1.q) 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.

**Propuesta:** Por lo expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local la aprobación de la licencia de obra de referencia, en los términos contenidos en el informe técnico municipal. No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno.

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

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 3273 de 15 de junio de 2020, la concesión de la licencia municipal de obra de referencia en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados, 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.”

**PUNTO Nº 6.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00243/2022, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA, RELACIONADO CON EL EXPTE. A-00685/2020.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**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-00243/2022, en el que consta informe técnico realizado por el Topógrafo Municipal D. Gustavo González Hoyos, fechado el 8 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME”**

**Referencia:** A-243-22 (A-685-20)

**Asunto:** Solicitud de devolución de fianza.

En relación con el escrito presentado por Gema María Lara Martín con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 28 de Marzo de 2.022 en el que solicita devolución de fianza por ejecución de canalización de saneamiento en Viario Público y Suelo Urbano Consolidado en Calle Bob Dylan, 4B tras visitar el lugar de las obras, esta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de la fianza por valor de 1.611,00 Euros.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;">22/82 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825</p> <p>Fecha: 16/05/2023</p> <p>Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

Nº de cuenta:(...)

En Alhaurín de la Torre a la fecha señalada digitalmente El Topógrafo Municipal Fdo. Gustavo González Hoyos.”

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 3273 de 15 de junio de 2020, 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.”

**PUNTO Nº 7.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.N-00280/2022, RELATIVA A LA ADAPTACIÓN A NORMATIVA DE PISCINA COMUNITARIA.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**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-00280/2022, en el que consta informe técnico realizado por la Ingeniera Industrial Municipal Dª. María Dolores Carrera García y el Arquitecto Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo D. Aurelio Atienza Cabrera, fechado el 28 de abril de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“LICENCIA DE OBRA MENOR**

**EXPTE. Nº N-00280/2022**

**EDIFICACIÓN: ADAPTACIÓN A NORMATIVA DE PISCINA COMUNITARIA**

**SITUACIÓN: C/ ALJARAFE (ref. cat. n.º 1288102UF6518N)**

**PETICIONARIO: CPP ERMITA DEL CERRO con CIF: H29772381**

**ASUNTO.-**

Se solicita Licencia Urbanística con fecha de entrada el 21/04/2022, con número de registro 7721, para ADAPTACIÓN A NORMATIVA DE PISCINA COMUNITARIA, en el lugar indicado, según documentación aportada.

En fechas posteriores, se adjunta documentación complementaria requerida.

**DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN.-**

Anexo a la solicitud, obra en el expediente los siguientes documentos:

- 1.- Justificación de pago de tasa urbanística.
- 2.- Acta de nombramiento del representante de la Comunidad de Propietarios.

12-mayo-2023

23/82

PREMIANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

- 3.- DNI del representante de la Comunidad de Propietarios.
- 4.- CIF de la Comunidad de Propietarios.
- 5.-DNI del Administrador.
- 6.- PEM, que asciende a: 38.579,12 €.
- 7.- Proyecto Básico y de Ejecución Modificado de Adecuación de piscina comunitaria a la normativa vigente. Calle Aljarafe s/n, Alhaurín de la Torre, Málaga. Promotor: Comunidad de Propietarios Ermita del Cerro. Arquitectos: Carolina Blanes González Enrique José Ruiz Sáez Fecha: Febrero 2023, visado el 27/02/2023 con n.º de expediente: 2022/001388/004 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
- 8.- Informe favorable del distrito sanitario de fecha 13/03/2023

**CONTENIDO DEL PROYECTO.-**

Se proyectan las obras de adaptación a normativa vigente de la piscina comunitaria exterior existente en la urbanización Ermita del Cerro situada en la Calle Aljarafe, S/N. Alhaurín de la Torre, Málaga. En dicho emplazamiento, de referencia catastral 1288102UF6518N, se encuentran 22 viviendas de 159 m2 construidos que datan del 1.995 sobre una parcela de 4.245,00 m²; la piscina se encuentra en una parcela cerrada a cuatro lados, con acceso independiente desde Calle Aljarafe, sin acceso directo desde las viviendas.

Las obras a realizar para la adecuación de la piscina a normativa vigente, según el proyecto aportado, son las siguientes:

1. Se adapta la rampa de entrada.
2. Se construye una escalera de fábrica accesible con pasamanos a ambos lados de acceso al vaso de la piscina.
3. Se incorpora grúa/elevador hidráulico móvil homologado portátil.
4. Se amplía el andén existente hasta 1.20 m ampliar y se cambia el pavimento cerámico del resto de la parcela por gres tipo C3.
5. Reubicación de la canaleta de drenaje, del riego y duchas.
6. Reparación de arqueta de saneamiento.
7. Colocación de rejillas antivortex y antisucción que cumpla la normativa UNE-EN 13451-1:2012+A1.
8. Se modifica la pendiente de la cubierta del cuarto de la depuradora (enterrada), para evitar vertidos a la piscina. La nueva pendiente queda representado en el plano A-03.
9. Se modifica el sistema de depuración.
10. Se sustituye hasta la profundidad de 1.50 m el suelo de vaso de la piscina por gresite de resbaladicidad C3.

La piscina queda clasificada, en función del Decreto 485/2019 por el que se aprueba el Reglamento Técnico Sanitario de las Piscinas en Andalucía, como Piscina de uso privado, tipo 3A, (piscinas de Comunidades de Propietarios, casas rurales o de agroturismo, y colegios mayores o similares), y al tener más de 20 viviendas le será de aplicación dicho decreto y Real Decreto 742/2013.

**ANÁLISIS DEL PROYECTO.-**

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada de residencial (Suelo Urbano conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía L.I.S.T.A.), siéndole de aplicación la ordenanza N-5 en su grado 2, 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

Las coordenadas UTM de la actuación de referencia son las que se acompañan:

12-mayo-2023

24/82

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

**COORDENADAS UTM**

**Piscina**

Vértice	X	Y
01	361135,252	4058655,781
02	361128,989	4058661,152
03	361128,908	4058662,210
04	361132,196	4058666,044
05	361133,259	4058665,132
06	361131,697	4058663,310
07	361132,607	4058662,530
08	361134,365	4058664,579
09	361138,654	4058660,901
10	361138,735	4058659,843

**Aseo + Cuarto de químicos**

Vértice	X	Y
11	361138,335	4058654,463
12	361140,445	4058656,924
13	361140,932	4058656,507
14	361141,713	4058657,417
15	361142,818	4058656,469
16	361139,927	4058653,098

Analizado el proyecto presentado se informa que el mismo cumple con la normativa urbanística que le es de aplicación .

**CONCLUSIÓN.-**

1º.- Por todo lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado por CPP ERMITA DEL CERRO con CIF: H29772381 para ADAPTACIÓN A NORMATIVA DE PISCINA COMUNITARIA SITA EN C/ ALJARAFE (ref. cat. n.º 1288102UF6518N) de este término municipal, según Proyecto de adaptación de piscina a normativa, firmado por los Arquitectos: Dª. Carolina Blanes González y D. Enrique José Ruiz Sáez. Se presenta un presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 38.579,12 €.

La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada de residencial (Suelo Urbano conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía\_L.I.S.T.A.), siéndole de aplicación la ordenanza N-5 en su grado 2, 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.

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 141 de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía\_L.I.S.T.A., se fija un plazo máximo para el inicio de las obras, de un año, y un plazo máximo para la terminación de las obras, de 3 años, a contar ambos a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia.

3º.- De conformidad con lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 8 de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se habrá de presentar en el plazo de 6 meses desde la concesión de esta licencia, salvo que se haya concedido ampliación del plazo de ejecución, el certificado del gestor de residuos autorizado en este municipio y la documentación complementaria que acredite que ha transferido los residuos al mismo y que ha finalizado las obras. El incumplimiento de esta obligación documental constituye infracción sancionable en el ICIO.

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.

En Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica. Fdo.: María Dolores Carrera García, Ingeniera Industrial Municipal.Fdo.: Aurelio Atienza Cabrera, El Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo.”

Que visto el informe jurídico realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 4 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**Expediente: N-00280/2022**

12-mayo-2023

25/82

PRIMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

Se emite el presente informe, visto el expediente de licencia urbanística de referencia, solicitada por D. Francisco Javier Aguilera Aranda, en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ERMITA DEL CERRO, con fecha 21/04/2023, así como la normativa aplicable al efecto.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero:** La actuación cuya solicitud de licencia ha dado lugar a la tramitación del expediente de referencia consiste en la adaptación a normativa de piscina comunitaria, en C/ Aljarafe, en parcela con referencia catastral 1288102UF6518N.

**Segundo:** Consta proyecto básico y de ejecución modificado de adecuación de piscina comunitaria a la normativa vigente, situada en Calle Aljarafe s/n, redactado por los arquitectos Carolina Blanes González y Enrique José Ruiz Sáez, con fecha febrero 2023, y con fecha de visado de 27/02/2023.

**Tercero:** Consta Informe favorable del distrito sanitario de fecha 14/03/2023.

**Cuarto:** Consta justificante del pago de la tasa por la licencia, de fecha 20/04/2023

**Quinto:** 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 en el artículo 303.3.d) del Decreto 550/2022, y de acuerdo con la documentación aportada en el proyecto presentado, constan en el informe de la Oficina Técnica Municipal las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la edificación.

**Sexto:** Consta en el expediente informe técnico municipal favorable de fecha 28/04/2023.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**1º.-** El artículo 21 de la normativa del PGOU Adaptado, en relación con el artículo 291.m) 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.

**2º.-** Se han evacuado los informes preceptivos y se ha seguido el procedimiento establecido al efecto en el artículo 140 de la Ley 7/2021, y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**3º.-** La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada de residencial (Suelo Urbano conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía L.I.S.T.A.), siéndole de aplicación la ordenanza N-5 en su grado 2, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias.

**4º.-** La licencia se entenderá otorgada por el plazo que se indica en el informe técnico municipal, tanto para iniciar como para finalizar los actos autorizados en ella, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 7/2021, cabiendo la posibilidad de solicitar la prórroga de los referidos plazos tal como establece el artículo 307.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**5º.-** La resolución expresa de concesión o denegación de la licencia deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de la solicitud. El silencio administrativo tendrá efectos estimatorios, en virtud del artículo 140.2 de la Ley 7/2021, salvo en el supuesto de que la licencia solicitada sea contraria a la normativa territorial o urbanística, en cuyo caso el silencio será negativo.

12-mayo-2023

26/82

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion</a>	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
---	---	--

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

6º.- Es competente para la concesión o denegación de la licencia el Alcalde – Presidente, en virtud del artículo 21.1.q) 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.

**Propuesta:** Por lo expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local la concesión de la licencia urbanística de referencia, en los términos contenidos en el informe técnico municipal. No obstante, la J.G.L. acordará lo que estime oportuno.

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

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 3273 de 15 de junio de 2020, la concesión de la licencia urbanística de referencia en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados, 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.”

**PUNTO Nº 8.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00219/2023, RELATIVA A LA RENUNCIA EN EL EXPTE.M-00120/2021.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**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-00219/2023, en el que consta informe jurídico realizado por el T.A.G, D. Manuel González Lamothe, fechado el 8 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME**

**Expediente:** A-00219/23 (M-00120/21).

**Asunto:** Renuncia de licencia.

Se emite el presente informe, en atención al escrito presentado por D<sup>a</sup>. ANA TERESA REINA BARRANQUERO, con fecha 13/03/2023, en el que renuncia a la licencia de obra autorizada en el expediente de licencia M-00120/21.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero:** La licencia en expediente M-00120/21 fue concedida a D. Hendrikus Smolders, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión de 8/04/2022, para la construcción de dos viviendas unifamiliares pareadas, en Calle Santa Inés n.º 9 y 11, Urbanización Santa Clara, en parcelas con referencias catastrales 3286530UF6538N0000DA y 328604UF6538N0000ZA.

12-mayo-2023



CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	27/82 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>		

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





**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:** En el expediente A-00218/23, Dª. Ana Teresa Reina Barranquero presentó comunicación previa de cambio de titularidad de la licencia referida.

Aportó en el referido expediente escritura de compraventa de solar, formalizada ante la notaria Dª. Silvia Tejuca García, con fecha 23/12/2022, al número de protocolo 4.543, por la que D. Hendrikus María Petrus Paulus Smolders y Dª. Antonietta Philomena María Larsen, venden a D. Guillermo Héctor Giovagnoli Graziano y a Dª. Ana Teresa Reina Barranquero, la parcela urbana veintiséis, parcela catorce - B, procedente de la PARCELA P-DOS-A, sita en el denominado "Cortijo de Tabico", situado en el Partido de los Tomillares en el término municipal de Alhaurín de la Torre, e integrado en la Unidad de Ejecución UR-TB-01 "Urbanización Santa Clara" de las NN.SS de Alhaurín de la Torre, hoy calle Santa Inés nº 9.

Igualmente aportó un documento firmado por D. Hendrikus Smolders con fecha 20/12/2022, por el que transmite a D. Guillermo Héctor Giovagnoli Graziano y a Dª. Ana Teresa Reina Barranquero, la licencia de obra concedida en el expediente M-00120/21.

**Tercero:** Se entiende transmitida la licencia en expediente M-00120/2021, a favor de D. Guillermo Héctor Giovagnoli Graziano y de Dª. Ana Teresa Reina Barranquero, mediante la presentación de la comunicación previa en el expediente A-00218/23, sin que sea preciso acuerdo municipal expreso al efecto.

**Cuarto:** Consta en el expediente informe de la Patrulla Verde de fecha 28/04/2023, según el cual las obras autorizadas en el expediente M-00120/21 no se han iniciado.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**I.-** El artículo 138.6 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, preceptúa que será objeto de comunicación previa a la Administración, entre otros supuestos, los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 294.a) del Decreto 500/2022, por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA.

En base a estos artículos, se entiende transmitida la licencia en expediente M-00120/2021, a favor de D. Guillermo Héctor Giovagnoli Graziano y de Dª. Ana Teresa Reina Barranquero.

**II.-** El artículo 94 de la Ley 39/2015, de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, preceptúa:

*"1. Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos.*

*2. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado.*

*3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.*

*4. La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento o renuncia.*

12-mayo-2023

28/82

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion</a>	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
---	---	--

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

5. Si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, la Administración podrá limitar los efectos del desistimiento o la renuncia al interesado y seguirá el procedimiento.”

III.- Establece el artículo 294 del Decreto 550/2022, en su apartado d), que está sujeto a comunicación previa el desistimiento de la licencia urbanística o de la declaración responsable presentada. Por el contrario, no se dice expresamente que la renuncia a las licencias esté sujeto a declaración responsable, por lo que, a sensu contrario, se entiende que la renuncia habrá de ser aceptada por acuerdo del órgano municipal competente.

IV.- La renuncia que manifiesta D<sup>a</sup>. Ana Teresa Reina Barranquero supone una renuncia al derecho a realizar la obra autorizada en la licencia de referencia. Siendo éste un derecho renunciabile, es procedente la admisión de su renuncia, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar nueva licencia para las mismas actuaciones.

V.- Es competente para aceptar la renuncia a la licencia el Alcalde – Presidente, como órgano competente para conceder la misma, en virtud del artículo 21.1.q) 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 nº 3273, de 15 de junio de 2020.

**Propuesta:** Por lo expuesto, el suscribiente propone a la Junta de Gobierno Local que se acepte la renuncia por parte de D<sup>a</sup>. Ana Teresa Reina Barranquero, en el expediente M-00120/21. 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.”

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 3273 de 15 de junio de 2020, que se acepte la renuncia por parte de D<sup>a</sup>. Ana Teresa Reina Barranquero, en el expediente M-00120/21, que se acepte la renuncia por parte de D<sup>a</sup>. Ana Teresa Reina Barranquero, en el expediente M-00120/21, de referencia en los términos expuestos en el informe jurídico citado.

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

**PUNTO Nº 9.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00277/2023, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZA, RELACIONADO CON EL EXPTE.N-00152/2021, SITA EN CAMINO EL PINAR, P.I.LA MORAGA, CAMINO MENAYA, CAMINO FUENSANTA, CAMINO LAJONA, FINCA EL NOTARIO, CORTIJO DEL CONDE Y CENTRO PENITENCIARIO MÁLAGA I.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**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-00277/2023, en el que consta informe técnico realizado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. José María Sancho Vera, fechado el 5 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME**

Referencia: A-277-2023 (N-152-2021)

12-mayo-2023

29/82

PREMIANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

Asunto: Solicitud de devolución de fianza.

En relación con el escrito presentado por D. José Miguel Pernas Selgas con DNI 52478975J en representación de CONSTRUCCIONES DE LAS CONDUCCIONES DEL SUR S.A.U. con CIF A81023426, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 27 de marzo de 2023 y registro nº 6716 en el que solicita devolución de fianza correspondiente al expediente N-152-2021 por ejecución de tendido de cableado de fibra óptica FFTH por canalizaciones y postes existentes, además de instalación cajas terminales ópticas, en camino El Pinar, P.I. La Moraga, camino Menaya, camino Fuensanta, camino Lajona, Finca El Notario, Cortijo del Conde y Centro Penitenciario Málaga I, todo ello en suelo clasificado como No Urbano, Urbano (Industrial) y calificado como Viales, en el término municipal de Alhaurín de la Torre (Málaga). Tras visitar el lugar de las obras, esta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de fianza por valor de 800.00 Euros.

La cuenta bancaria que aporta para la transferencia es : (...)

Titular CONSTRUCCIONES DE LAS CONDUCCIONES DEL SUR S.A.U. con CIF A81023426

En Alhaurín de la Torre a la fecha referenciada digitalmente. El Ingeniero Técnico Industrial, Fdo. José María Sancho Vera.”

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 3273 de 15 de junio de 2020, 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.”

**PUNTO Nº 10.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.A-00298/2023, RELATIVA A LA DEVOLUCIÓN DE FIANZAS, RELACIONADA CON LOS EXPTE:N-00389/2023 Y EL A-00592/2014.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

### 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-00298/2023, en el que consta informe técnico realizado por el Ingeniero Técnico Industrial D. José María Sancho Vera, fechado el 5 de mayo de 2013, y que a continuación se transcribe textualmente:

#### “**INFORME**

Referencia: A-298-2023 (N-389-2023 , A-592-14)

Asunto: Solicitud de devolución de fianza.

12-mayo-2023

30/82

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825

Fecha: 16/05/2023

Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)



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

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

En relación con el escrito presentado por D. José Fco Molla Méndez con DNI 27443827C en representación de GRUP SUPECO MAXOR S.L.U., con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 29 de marzo de 2023 y registro nº 6948 en el que solicita:

- Devolución de fianza (600,00€) correspondiente al expediente N-389-2014 por ejecución de acometida eléctrica de baja tensión
- Devolución de fianza (1.500,00€) correspondiente al expediente A-592-2014 por ejecución de acometida de abastecimiento de agua potable.

Todo ello en suelo clasificado como Urbano y calificado como Viales, en el término municipal de Alhaurín de la Torre (Málaga). Tras visitar el lugar de las obras, esta Oficina Técnica informa que:

Procede la devolución de fianza por valor de 600,00 Euros.

Procede la devolución de fianza por valor de 1.500,00 Euros.

La cuenta bancaria que aporta para la transferencia es:

(...), Titular: CONSULTING DE INGENIERÍA GESTIÓN Y PROYECTOS SL, con NIF B97049365

En Alhaurín de la Torre a la fecha referenciada digitalmente. El Ingeniero Técnico Industrial, Fdo. José María Sancho Vera.”

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 3273 de 15 de junio de 2020, la concesión de la devolución de fianzas de referencia en los términos expuestos en el informe técnico citado, dando conocimiento 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.”

**PUNTO Nº 11.- PROPUESTA DEL SR. ALCALDE SOBRE EL EXPTE.F-00018/2022, RELATIVA AL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**Ref.: : F-00018/2022**

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

12-mayo-2023

31/82

PRESENTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia F-00018/2022, en el que consta informe técnico realizado por la Arquitecta Municipal D<sup>a</sup>. María Soledad Valenzuela Sainz, fechado el 2 de mayo de 2023, y que a continuación se transcribe textualmente:

**“Peticiónes y Sugerencias  
RFCIA. F-0018-2022**

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

**SITUACIÓN: PARCELA 84 DEL POLÍGONO 5, SANTA AMALIA  
SOLICITANTE: ÁNGELES MARÍA MARTÍN JIMÉNEZ (DNI.:\*\*\*\*8421\*)**

2º INFORME

En relación con el escrito presentado por D<sup>a</sup>. ÁNGELES MARÍA MARTÍN JIMÉNEZ (DNI.:\*\*\*\*8421\*), con fecha de entrada en este Ayuntamiento el 20/10/2022 con número de registro 19695, y cuya última documentación se ha presentado el 20/01/2023 con número de registro 1126, 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, SITA EN PARCELA PARCELA 84 DEL POLÍGONO 5, SANTA AMALIA con referencia catastral 963700100UF56D0001SH, 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 D. Luis S. Santiago, con número de colegiado 5115 por su Colegio Oficial, 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 colegiación
- Coordenadas georreferenciadas de la parcela
- Nota simple del Registro n.º 11 de la Propiedad de Málaga, en la cual se describe una finca de 16.084m2
- Contrato de suministro eléctrico.
- Pago de la tasa

2º.- Que a fecha de 01/12/2022, 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 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”.*

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

32/82

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>PRESENTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825</p> <p>Fecha: 16/05/2023</p> <p>Hora: 10:02</p>
---	---	---





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

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

**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 165,02m2.

La parcela donde se emplaza dicha edificación tiene una superficie de 16.084m2 según datos de Registro.

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)**.



**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:

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;">33/82 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

- En 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.

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.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

34/82

FIRMANTE - FECHA

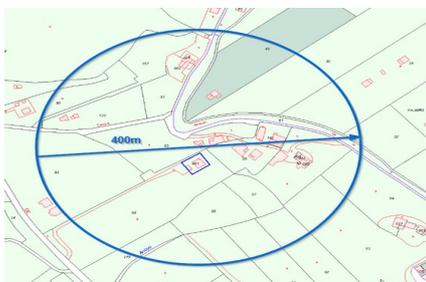
<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---





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

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



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. En el artículo 253, en su apartado 2 se dice, entre otros:

“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.*

En este caso, la vivienda incumple la separación a lindero privado de 15m y no ajusta a las excepciones recogidas en el artículo anterior, por lo que en principio, sin perjuicio de lo que pudiera resultar de comprobaciones posteriores, estaría incumpliendo dicho artículo.

**Por lo que, dicha edificación se considera una edificación irregular, 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 1977 y que tuvo una ampliación a fecha de 2009, sin haberse realizado más obras hasta la fecha. Se aportan ortofotos del Instituto Cartográfico de Andalucía de fechas 1977, 2009 y 2019 para justificar que no se ha modificado la edificación en esas fechas.

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**.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

35/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

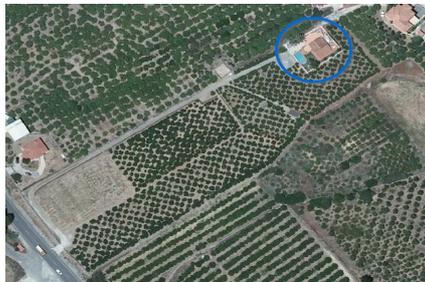
DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02





**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).

- Abastecimiento de agua: se presenta certificado de instalación de fontanería.

- 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, así como el contrato de mantenimiento de dicha instalación. Se adjunta también un certificado del arquitecto D. Luis Santiago Gavilán, justificando el cumplimiento de la normativa vigente en relación a los residuos y vertidos.

- Se adjunta informe de Aqualauro, de fecha 23/11/2022, favorable en cuanto al abastecimiento de agua, en el cual se especifica también que no existe red de pluviales y que la red de fecales no cumple con la normativa en vigor.

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 2022 publicada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y la superficie de cada una de las edificaciones:

- Vivienda Unifamiliar Aislada: 165,02m<sup>2</sup> x 1.088,00€/m<sup>2</sup>= 179.541,76€

2º.- Que la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de marzo de 2023, en su punto n.º 5, acordó dictar orden de ejecución requiriendo como requisito previo a la obtención del reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación la ejecución de las obras de construcción de una fosa séptica.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;">36/82 FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825</p> <p>Fecha: 16/05/2023</p> <p>Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

3º.- Que a fecha de 18/04/2023, con número de registro 8220, se ha presentado un certificado, redactado por el arquitecto D. Luis S. Santiago Gavilán, en el cual certifica:

*“Que ha sido instalada conforme a lo descrito en documento técnico y certificado previo de fecha 19 de noviembre de 2022 y 21 de Febrero de 2023 fosa séptica para vivienda unifamiliar en suelo rústico sita en finca 5852 de Alhaurín de la Torre (Santa Amalia, 32), cumpliendo lo descrito en el Reglamento de Residuos de Andalucía así como en el Reglamento de vertidos al dominio hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre.*

*La fosa instalada, tal y como fue descrita en su momento es la EcOX5 de DEPURPACK, de la que aportamos ficha técnica, fotografías de la instalación y certificado de marcado CE de la misma.”*

**CONCLUSIÓN:**

1º.- A vista de lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE EL RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, sita en la PARCELA 84 DEL POLÍGONO 5, SANTA AMALIA, con referencia catastral 963700100UF56D0001SH, con referencia catastral 8786701UF5588N0001TB, solicitado por Dª. ANGELES MARIA MARTÍN JIMENEZ (DNI.:\*\*\*\*8421\*).

2º.- Que la vivienda objeto del expediente es apta para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad exigidas para dicho uso, todo ello conforme se especifica en la documentación técnica realizada por el arquitecto D. Luis S. Santiago, con número de colegiado 5115 por su Colegio Oficial, 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.

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 que sean necesarios.

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 8 de mayo 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-00018/22**

12-mayo-2023

37/82

FIRMANTE - FECHA

CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>		

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

Se emite el presente informe en relación con la solicitud presentada por D<sup>a</sup>. ÁNGELES MARÍA MARTÍN JIMÉNEZ, con fecha 20/10/2022, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de vivienda unifamiliar aislada, situada en suelo no urbanizable.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero:** El día 20/10/2022 fue solicitado el reconocimiento de situación asimilada a fuera de ordenación para una vivienda, situada en Santa Amalia, parcela 84 del polígono 5, en parcela con referencia catastral 963700100UF56D0001SH. Consta inscrita la parcela en el Registro de la Propiedad nº 11 de Málaga, con el número de finca registral 5.852.

**Segundo:** Con fecha 23/11/2022 se emitió informe por el Servicio Municipal de Aguas, en el que se manifiesta que la red de abastecimiento cumple, que la red de fecales no cumple, ya que falta ejecutar la fosa séptica homologada, y que se observa que no hay red de pluviales.

**Tercero:** Por parte de la Oficina Técnica Municipal se emitió el informe de fecha 24/02/2023, en el que se hizo constar, entre otros aspectos, que:

1º.- En el certificado presentado (se refiere al certificado descriptivo y gráfico firmado por el arquitecto, D. Luis S. Santiago Gavilán, con fecha de octubre de 2022), 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).

- Abastecimiento de agua: se presenta certificado de instalación de fontanería.

- 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, así como el contrato de mantenimiento de dicha instalación. Se adjunta también un certificado del arquitecto D. Luis Santiago Gavilán, justificando el cumplimiento de la normativa vigente en relación a los residuos y vertidos.

- Se adjunta informe de Aqualauro, de fecha 23/11/2022, favorable en cuanto al abastecimiento de agua, en el cual se especifica también que no existe red de pluviales y que la red de fecales no cumple con la normativa en vigor.

2º.- - 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 la edificación referida (vivienda unifamiliar aislada) 84 DEL POLÍGONO 5, SANTA AMALIA con referencia catastral 963700100UF56D0001SH, y de acuerdo con lo descrito en el documento técnico realizado por el arquitecto D. Luis S. Santiago, se debe dictar orden de ejecución para construir una fosa séptica siguiendo las especificaciones recogidas en dicho documento.

A estos efectos, se estima el plazo de dos meses para llevar a cabo la actuación requerida.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;">38/82 PRIMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---





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

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

**Cuarto:** Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el día 10/03/2023, se dictó orden de ejecución requiriendo a D<sup>a</sup>. Ángeles María Martín Jiménez, como requisito previo a la obtención del reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación, la ejecución de las obras de construcción de una fosa séptica, concediendo al efecto el plazo de dos meses.

Según se hace constar en informe de la Oficina Técnica Municipal de 2/05/2023, a fecha de 18/04/2023, se ha presentado un certificado, redactado por el arquitecto D. Luis S. Santiago Gavilán, en el cual certifica:

*“Que ha sido instalada conforme a lo descrito en documento técnico y certificado previo de fecha 19 de noviembre de 2022 y 21 de Febrero de 2023 fosa séptica para vivienda unifamiliar en suelo rústico sita en finca 5852 de Alhaurín de la Torre (Santa Amalia, 32), cumpliendo lo descrito en el Reglamento de Residuos de Andalucía así como en el Reglamento de vertidos al dominio hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre.*

*La fosa instalada, tal y como fue descrita en su momento es la EcOX5 de DEPURPACK, de la que aportamos ficha técnica, fotografías de la instalación y certificado de marcado CE de la misma.”*

**Quinto:** Consta en el expediente justificante de pago de la tasa por actuación urbanística, de fecha 20/01/2023.

**Sexto:** La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe favorable para el reconocimiento de la situación asimilada a fuera de ordenación, con fecha 2/05/2023.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**1º.-** 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 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:*

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

39/82

PRIMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---





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

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

- 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.

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.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

40/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02





**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. 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 riegos 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.
- 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 20/10/2022, 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 2/05/2023, 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 2011.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---





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

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

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 la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en concreto el artículo 22.2. La vivienda induce a la formación de nuevos asentamientos.

- Incumple el Plan General de ordenación Urbanística, adaptación parcial a la NN.SS. Del término municipal, en los artículos 253 y 245, al estar la vivienda adosada a lindero privado.

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 vivienda está finalizada al menos desde 2011, por lo que su antigüedad es superior a 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 no urbanizable de carácter natural o rural.

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.

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. 3273 de 15 de junio de 2020, 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.”

**PUNTO Nº 12.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00012/2023, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL ACOPIO DE MATERIALES DE OBRA, EN SUELO NO URBANIZABLE.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de

12-mayo-2023

42/82

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: S-00012/2023**

**Asunto:** Inicio procedimiento sancionador

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 20 de abril de 2023, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**EXPTE. Nº: S-00012/2023**

**SITUACIÓN:** Polígono 18, Parcela 392 (Ref. Cat. 29007A018003920000XJ)

**ASUNTO:** Informe jurídico expediente sancionador.

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

**Primero:** La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 15/03/2023, del que resulta que:

**1º.-** Se recibe en este Ayuntamiento informe de la Policía Local de fecha 02/03/2023 con n.º de registro de salida 386, relacionado con el acopio de materiales en la parcela 392 del polígono 18, donde se cita textualmente:

“Que la parcela colindante a Finca las Tinajas se encuentra vallada, teniendo una puerta de acceso con cadena. Que en el interior de la misma hay diversos materiales de obra, como puntales, cubas, andamios, etc.  
Que en el momento de la inspección no se encuentra ningún responsable o persona en el citado lugar.”

**2º.-** El 13/03/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se observa que, tal y como se describe en el informe policial, en el interior de la parcela se encuentran apilados diversos materiales, tales como: puntales, casetas de obra, andamios, materiales de construcción como ladrillos y bloques de hormigón, palets, vallas...

En el momento de la visita no se encuentra nadie en el interior, por lo que se realizan fotografías desde el exterior.

Una vez comprobadas las fotografías aéreas de la zona, se observa que la parcela está siendo utilizada como almacén de materiales desde junio de 2021.

**3º.-** De acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, 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 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 Planeamiento de Alhaurín de la Torre.

- Para analizar los hechos respecto a la normativa urbanística de aplicación, se ha de tener en cuenta en primer lugar el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El **P.G.O.U.** vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común):

“Art. 250.- Usos.

La regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el Título III de estas Normas son:

1.- Uso dominante.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

43/82

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

Se consideración como uso dominante el agrícola, siendo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos vinculados a éstos los de instalaciones de espacimientto en áreas forestales y el de estabulación.

2.- Usos compatibles.

- Usos de basurero. Podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Para el establecimiento de este uso se habrá de realizar un estudio previo de evaluación de impacto ambiental, y un estudio geológico de la zona a fin de conocer la permeabilidad del suelo y su incidencia en posibles acuíferos.

- Usos de vertedero de escombros. En la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable común. La licencia para la implantación de este uso contemplará la obligatoriedad de la reposición de la capa de tierra vegetal y su plantación.

- Uso de gran industria. Las industrias o complejo industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en esta clase de suelo.

Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

\* Justificación de la conveniencia de la actuación.

\* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

\* Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación y medidas correctoras precisas.

\* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas, y definición de las medidas correctoras que hubieran de implantarse.

- Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto.

Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación y la tramitación de un Plan Especial con los fines recogidos en el apartado anterior.

- Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de impacto en el medio natural, podrán permitirse estos usos.

- Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en este tipo de Suelo.

- Uso de "equipo público". Se permite su ubicación con declaración previa de su interés social o utilidad pública.

- Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquéllas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable común. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.

Precisarán declaración expresa de interés social.

- Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas generales de protección de estas Normas, en su apartado Protección del paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Areas de protección no lo prohíba.

Precisarán declaración expresa de su interés social.

- Uso de campings. La ubicación de este uso requerirá al redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

\* Necesidad de la actuación y justificación de la misma

\* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

\* Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.

\* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.

\* Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.

- Uso deportivo. Se permitirá su ubicación previa declaración de su interés social y la justificación de su emplazamiento en esta clase de suelo.

- Uso hotelero y de hostelería. Podrá establecerse este uso siempre que el mismo se acoja a los requerimientos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo, y dentro de las siguientes modalidades:

\* Casas rurales

\* Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales

\* Complejos turísticos rurales y villas turísticas

\* Restauración en el medio rural

\* Actividades de turismo activo

Cualquier actuación de este tipo habrá de seguir el procedimiento previsto en los artículos 42, de Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable, y 43 de Aprobación de los proyectos de actuación, en su caso.

12-mayo-2023

44/82

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/in dex.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/in dex.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





**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 cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Normativa del POTAUM, en las instalaciones de alojamiento turístico en Suelo No Urbanizable, será obligatorio contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

- Uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales. Se regula en este apartado los siguientes usos:

\* Núcleos zoológicos. Los que albergan colecciones zoológicas de animales indígenas y/o exóticos con fines científicos, culturales, recreativos o reproducción, de recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos, incluyendo: los parques o jardines zoológicos, los zoosafaris, las reservas zoológicas o bancos de animales, las colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.

\* Establecimientos ecuestres. Los que albergan équidos con fines recreativos, deportivos, turísticos, cría, tenencia, etc., incluyendo: los picaderos, las cuadras deportivas, las cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre. Podrá instalarse este tipo de establecimiento a distancia superior a 300 metros de cualquier núcleo de población de suelo urbano, exceptuándose del cumplimiento de esta distancia aquellos establecimientos existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación. En estos casos, deberán construirse fosas de purines de hormigón impermeabilizadas, no permitiendo sus vertidos al terreno.

\* Centros para el fomento, adiestramiento y cuidado de animales de compañía. Los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamientos, alojamientos temporal o permanente y/o venta de pequeños animales para vivir en domesticidad en el hogar, incluyendo: los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidados de animales de compañía. Deberán inscribirse en el Registro Municipal de Centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales.

\* Agrupaciones varias. Aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las anteriores, incluyendo: las perreras deportivas, las jaurías o rehalas, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares, con más de 3 unidades. Ej.: Palomas, aves exóticas, gallos de pelea, perros, gatos, etc.

Para la autorización municipal para el uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales será preciso la justificación en el proyecto de la implantación de los siguientes extremos:

- Justificación de la conveniencia de la actuación,
- Características detalladas de la implantación sobre el terreno y su distancia a las edificaciones y núcleos más cercanos,
- Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos necesarios para la correcta implantación con especial atención a los vertidos.

La parcela mínima para este tipo de usos sera de 5.000 m2, permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m2, por cada 5.000 m2 de parcela o fracción, una separación a linderos, públicos o privados, de 15 m. y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Estos Usos habrán de ser considerados como ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

**3.- Prohibidos.**

Los restantes.

Se incluye dentro de los usos prohibidos los extractivos, permitiéndose únicamente este uso en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas en el término municipal, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de éstas Normas.”

Por tanto, el uso al que se destinan los terrenos, dedicados al almacenamiento de materiales, **no sería un uso compatible con el suelo no Urbanizable común**, al no figurar entre los usos compatibles descritos en el art. 250 anteriormente expuesto.

- Por otro lado, respecto a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, hay que señalar que el régimen del suelo rústico se regula en los artículo 21 y 22 que se transcriben a continuación:

“Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

12-mayo-2023

45/82

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

**Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.**

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

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

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias”.

Como se puede observar, al estar destinados los terrenos a un uso de almacenamiento de materiales en una parcela clasificada como suelo rústico, **no entraría dentro de los usos ordinarios o extraordinarios permitidos en este régimen de suelo**, de acuerdo con los enumerados en los artículos anteriormente transcritos.

En conclusión, los hechos relacionados con el uso de los terrenos como almacén de materiales, objeto del presente informe, se han de considerar **NO LEGALIZABLES**, en la medida que incumplen el planeamiento vigente en el término municipal, concretamente el artículo 250 de la normativa y los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al tratarse de una actividad no permitida en el régimen de suelo rústico.

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>46/82</b> FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	---	---





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

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

4º.- Comprobando los archivos municipales existentes en este Departamento, resulta que la actividad se está realizando **sin la preceptiva licencia o autorización municipal.**

5º.- El presunto responsable, según titular catastral y registral, es:

**COFEMA SUR, S.L. con NIF \*\*\*\*8944\***

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

**Primero:** Incoar expediente sancionador en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por la supuesta infracción grave consistente en la realización de usos disconformes con la ordenación urbanística, utilizando el interior de la parcela como almacén de materiales, tales como: puntales, casetas de obra, andamios, materiales de construcción como ladrillos y bloques de hormigón, palets, vallas..., en Polígono 18, Parcela 392 (Ref. Cat. 29007A018003920000XJ).

**Segundo:** Según consta en precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, los hechos relacionados con el uso de los terrenos como almacén de materiales, objeto del presente informe, se han de considerar **NO LEGALIZABLES**, en la medida que incumplen el planeamiento vigente en el término municipal, concretamente el artículo 250 de la normativa y los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al tratarse de una actividad no permitida en el régimen de suelo rústico.

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.

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

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

**Tercero:** Manifiesta que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía., quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 3273, de 15 de junio de 2020.

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

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

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

47/82

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

**Quinto:** Iniciar el expediente sancionador contra **COFEMA SUR S.L.**, con CIF B93189447 como titular registral y catastral de los terrenos, quien podría ser declarada responsable en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

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

**Séptimo:** Advertir 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.

**Octavo:** Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga, la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre la finca N°: 3407 29025000083490 RÚSTICA. REFERENCIA CATASTRAL: 29007A018003920000XJ. En virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el

12-mayo-2023

48/82

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

que se 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:** *Procede conceder trámite de audiencia a la entidad interesada por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presenten cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.*

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

**PROPUESTA:** *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 3273 de 15 de junio de 2020, se acuerde:

La incoación de expediente sancionador, por la supuesta comisión de la infracción consistente en la realización de usos disconformes con la ordenación urbanística, utilizando el interior de la parcela como almacén de materiales, tales como: puntales, casetas de obra, andamios, materiales de construcción como ladrillos y bloques de hormigón, palets, vallas..., en Polígono 18, Parcela 392 (Ref. Cat. 29007A018003920000XJ), contra COFEMA SUR S.L., en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal-Delegado de Disciplina Urbanística, Fdo. Prudencio José Ruiz Rodríguez.”

**PUNTO Nº 13.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00014/2023, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR ACTIVIDAD DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS EN PARCELA PRIVADA, EN SUELO NO URBANIZABLE.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: S-00014/2023**

**Asunto:** Inicio procedimiento sancionador

**I.-** Visto el informe del T.A.G., fechado el 2 de mayo de 2023, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

12-mayo-2023

49/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

**EXPTE. Nº: S-00014/2023**

**SITUACIÓN: Polígono 10, Parcela 132 (Ref. Cat. 29007A010001320000XJ)**

**ASUNTO: Informe jurídico expediente sancionador.**

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

**Primero:** La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 27/04/2023, del que resulta que:

1º.- Se recibe en este Ayuntamiento informe de la Policía Local de fecha 14/04/2023 con n.º de registro de salida 673, relacionado con el uso como aparcamiento de coches de la parcela 132 del polígono 10, donde se cita textualmente:

“...Que de la inspección llevada a cabo se pudo comprobar que en la PARCELA A existían numerosos vehículos estacionados, todos ellos lindantes al Acueducto de la Fuente del Rey, de lo que se adjuntan fotografías.

Que cabe destacar que ya se llevó a cabo una inspección el pasado 28/05/2022, por los agentes con C.P. 3846 y 3856, los cuales levantaron acta de inspección de obra presentando su titular..., licencia de obra para el vallado de dicha parcela, con Expte. 00441/18.

Que a fecha del presente existen numerosos vehículos estacionados en el interior, encontrándose cerrado el vallado. Así mismo, se observan enseres y objetos varios depositados, así como algunos vehículos presentan posible estado de abandono.”

2º.- El 18/04/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se observa que, tal y como se describe en el informe policial, en el interior de la parcela se encuentran estacionados aproximadamente una quincena de vehículos.

En el momento de la visita no se encuentra nadie en el interior, por lo que se realizan fotografías desde el exterior.

Una vez comprobadas las fotografías aéreas de la zona, no se observa el uso de la parcela como aparcamiento de vehículos en la última ortofoto disponible, por lo que dicho uso se está llevando a cabo con posterioridad a abril de 2022.

3º.- De acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, 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 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 Planeamiento de Alhaurín de la Torre.

Asimismo, dicha parcela cuenta con las siguientes afecciones urbanísticas:

1. Entorno de protección del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey. (Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía)
2. Vía pecuaria n.º 3: Vereda de Ardales a Málaga (20,89 m.) (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias), coincidente en este tramo con el Sistema General Viario (SGV-4).
3. Zona de afección de la Autovía del Mediterráneo E-15 (A-7) (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras)

- Para analizar los hechos respecto a la normativa urbanística de aplicación, se ha de tener en cuenta en primer lugar el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común):

12-mayo-2023

50/82

PREMIANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

“Art. 250.- Usos.

La regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el Título III de estas Normas son:

1.- Uso dominante.

Se consideración como uso dominante el agrícola, siendo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos vinculados a éstos los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

2.- Usos compatibles.

- Usos de basurero. Podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Para el establecimiento de este uso se habrá de realizar un estudio previo de evaluación de impacto ambiental, y un estudio geológico de la zona a fin de conocer la permeabilidad del suelo y su incidencia en posibles acuíferos.

- Usos de vertedero de escombros. En la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable común. La licencia para la implantación de este uso contemplará la obligatoriedad de la reposición de la capa de tierra vegetal y su plantación.

- Uso de gran industria. Las industrias o complejo industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en esta clase de suelo.

Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

\* Justificación de la conveniencia de la actuación.

\* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

\* Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación y medidas correctoras precisas.

\* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas, y definición de las medidas correctoras que hubieran de implantarse.

- Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto.

Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación y la tramitación de un Plan Especial con los fines recogidos en el apartado anterior.

- Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de impacto en el medio natural, podrán permitirse estos usos.

- Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en este tipo de Suelo.

- Uso de "equipo público". Se permite su ubicación con declaración previa de su interés social o utilidad pública.

- Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquéllas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable común. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.

Precisarán declaración expresa de interés social.

- Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas generales de protección de estas Normas, en su apartado Protección del paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no lo prohíba.

Precisarán declaración expresa de su interés social.

- Uso de campings. La ubicación de este uso requerirá al redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

\* Necesidad de la actuación y justificación de la misma

\* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

\* Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.

\* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.

\* Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.

- Uso deportivo. Se permitirá su ubicación previa declaración de su interés social y la justificación de su emplazamiento en esta clase de suelo.

- Uso hotelero y de hostelería. Podrá establecerse este uso siempre que el mismo se acoja a los requerimientos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo, y dentro de las siguientes modalidades:

\* Casas rurales

\* Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales

\* Complejos turísticos rurales y villas turísticas

\* Restauración en el medio rural

\* Actividades de turismo activo

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;">51/82 PREMIANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825</p> <p>Fecha: 16/05/2023</p> <p>Hora: 10:02</p>
---	---	---





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

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

Cualquier actuación de este tipo habrá de seguir el procedimiento previsto en los artículos 42, de Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable, y 43 de Aprobación de los proyectos de actuación, en su caso.  
En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Normativa del POTAUM, en las instalaciones de alojamiento turístico en Suelo No Urbanizable, será obligatorio contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

- Uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales. Se regula en este apartado los siguientes usos:

\* Núcleos zoológicos. Los que albergan colecciones zoológicas de animales indígenas y/o exóticos con fines científicos, culturales, recreativos o reproducción, de recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos, incluyendo: los parques o jardines zoológicos, los zoosafaris, las reservas zoológicas o bancos de animales, las colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.

\* Establecimientos ecuestres. Los que albergan équidos con fines recreativos, deportivos, turísticos, cría, tenencia, etc., incluyendo: los picaderos, las cuadras deportivas, las cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre. Podrá instalarse este tipo de establecimiento a distancia superior a 300 metros de cualquier núcleo de población de suelo urbano, exceptuándose del cumplimiento de esta distancia aquellos establecimientos existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación. En estos casos, deberán construirse fosas de purines de hormigón impermeabilizadas, no permitiendo sus vertidos al terreno.

\* Centros para el fomento, adiestramiento y cuidado de animales de compañía. Los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamientos, alojamientos temporal o permanente y/o venta de pequeños animales para vivir en domesticidad en el hogar, incluyendo: los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidados de animales de compañía. Deberán inscribirse en el Registro Municipal de Centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales.

\* Agrupaciones varias. Aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las anteriores, incluyendo: las perreras deportivas, las jaurías o rehalas, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares, con más de 3 unidades. Ej.: Palomas, aves exóticas, gallos de pelea, perros, gatos, etc.

Para la autorización municipal para el uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales será preciso la justificación en el proyecto de la implantación de los siguientes extremos:

- Justificación de la conveniencia de la actuación,

- Características detalladas de la implantación sobre el terreno y su distancia a las edificaciones y núcleos más cercanos,

- Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos necesarios para la correcta implantación con especial atención a los vertidos.

La parcela mínima para este tipo de usos será de 5.000 m2, permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m2, por cada 5.000 m2 de parcela o fracción, una separación a linderos, públicos o privados, de 15 m y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Estos Usos habrán de ser considerados como ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

3.- Prohibidos.

Los restantes.

Se incluye dentro de los usos prohibidos los extractivos, permitiéndose únicamente este uso en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas en el término municipal, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de éstas Normas."

Por tanto, el uso al que se destinan los terrenos, dedicados al estacionamiento de vehículos, **no sería un uso compatible con el suelo no Urbanizable común**, al no figurar entre los usos compatibles descritos en el art. 250 anteriormente expuesto.

- Por otro lado, respecto a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, hay que señalar que el régimen del suelo rústico se regula en los artículos 21 y 22 que se transcriben a continuación:

"Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades

12-mayo-2023

52/82

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

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

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

**Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.**

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

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

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias”.

Como se puede observar, al estar destinados los terrenos a un uso de aparcamiento de vehículos en una parcela clasificada como suelo rústico, **no entraría dentro de los usos ordinarios o extraordinarios permitidos en este régimen de suelo**, de acuerdo con los enumerados en los artículos anteriormente transcritos.

En conclusión, los hechos relacionados con el uso de los terrenos como aparcamiento de vehículos, objeto del presente informe, se han de considerar **NO LEGALIZABLES**, en la medida que incumplen el planeamiento vigente en el término municipal, concretamente el artículo 250 de la normativa y los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021, de

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>53/82 PRIMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	---	---





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

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

*impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al tratarse de una actividad no permitida en el régimen de suelo rústico.*

*4º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con la parcela que nos ocupa:*

*N-00441/2018. Licencia para vallado metálico. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en el punto n.º 2 de la sesión celebrada el día 31/03/2021.*

*A-00704/2021. Prórroga de Licencia de obras Expte. N-00441/2018. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en el punto n.º 5 de la sesión celebrada el día 01/10/2021.*

*Por tanto, no existe ningún expediente relacionado con el uso de la parcela como aparcamiento de vehículos.*

*5º.- El presunto responsable, según titular de los expedientes e identificación del informe policial, es:*

**D. JOSÉ GÓMEZ GARCÍA, con DNI \*\*\*\*9496\***

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

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

**Primero:** *Incoar expediente sancionador en base a los artículos 160 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 374 y siguientes Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por la supuesta infracción grave en Polígono 10, Parcela 132 (Ref. Cat. 29007A010001320000XJ), consistente en la realización de usos disconformes con la ordenación urbanística, utilizando el interior de la parcela como aparcamiento de vehículos.*

**Segundo:** *Según consta en precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, los hechos relacionados con el uso de los terrenos rústicos como aparcamiento de vehículos, se han de considerar **NO LEGALIZABLES**, en la medida que incumplen el planeamiento vigente en el término municipal, concretamente el artículo 250 de la normativa y los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al tratarse de una actividad no permitida en el régimen de suelo rústico.*

*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.*

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

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

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

54/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02





**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:** *Manifiestar que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 401 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía., quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 3273, de 15 de junio de 2020.*

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

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

**Quinto:** *Iniciar el expediente sancionador contra D. JOSÉ GÓMEZ GARCÍA, con DNI \*\*\*\*9496\*, como titular de los expedientes relacionados con la parcela que nos ocupa: N-41/2018. Licencia para vallado metálico. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en el punto n.º 2 de la sesión celebrada el día 31/03/2021. A-00704/2021. Prórroga de Licencia de obras Expte. N-00441/2018. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en el punto n.º 5 de la sesión celebrada el día 01/10/2021, e identificación del informe policial, quien podría ser declarado responsable en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

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

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

**Séptimo:** *Advertir 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*

12-mayo-2023

55/82

PRIMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

sanción 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.

**Octavo:** 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.

**Noveno:** Procede conceder trámite de audiencia al interesado por plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de examinar todo lo actuado, antes de formular la propuesta de resolución, y para que presente cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estimen convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

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

**PROPUESTA:** 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 3273 de 15 de junio de 2020, se acuerde:

La incoación de expediente sancionador por la supuesta comisión de la infracción consistente en el uso como aparcamiento de coches de la parcela 132 del polígono 10, con referencia catastral 29007A010001320000XJ, contra D. José Gómez García, en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal-Delegado de Disciplina Urbanística, Fdo. Prudencio José Ruiz Rodríguez.”

**PUNTO Nº 14.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00015/2022, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS**

12-mayo-2023

56/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

UNIFAMILIARES AISLADAS Y VALLADO DE PARCELA, CON PORTÓN DE ACCESO RODADO Y PEATONAL. Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: S-00015/2022**

**Asunto:** Resolución de procedimiento sancionador

I.- Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el T.A.G., D. Manuel González Lamothe, con fecha 11 de noviembre de 2022, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME**

**Expte. S-00015/22.**

**Asunto:** Resolución procedimiento sancionador

Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **Dª. CARME EGEA CASTRO**, con DNI: **\*\*\*4071\*\***, así como la normativa aplicable al efecto:

**Primero:** La Oficina Técnica Técnica Municipal emitió informe con fecha 11/05/2022, del que resulta que:

1º Por parte de la Policía Local de este municipio, se recibe informe y reportaje fotográfico, fechado a 18/4/22 y n.º de registro 791, relacionado con inspección de obra en Diana del Convento parcela 92D.

2º Las obras consisten la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas y vallado de parcela, con portón de acceso rodado y peatonal.

Las viviendas constan de una única planta de altura, de planta con forma rectangular, de dimensiones estimadas de 9,10 metros de ancho por 6,00 metros de fondo, según medición realizada sobre vista aérea, y cubierta inclinada a dos aguas. La superficie de la obra realizada, según medición de ortofoto obtenida de Google Earth, asciende a dos módulos prefabricados de en torno 54,60 m<sup>2</sup> (superficie total construida 109,20 m<sup>2</sup>).

3º El 28/04/22, se realiza visita de inspección por parte de personal adscrito a este Departamento (Técnicos Municipales), en la que se pudo comprobar desde el exterior que dichas obras se encuentran ejecutadas.

4º Las obras se encuentran finalizadas y en uso. Pudiéndose datar la antigüedad de la misma del año 2021 (1 año de antigüedad), según fotografías aéreas.

5º El presunto responsable es:

Dª. CARME EGEA CASTRO, con DNI: **\*\*\*4071\*\***, propietaria según datos catastrales.

6º Comprobando los archivos municipales existentes en este departamento, por personal adscrito al mismo, resulta que las obras se han realizado **sin la preceptiva licencia municipal**.

7º De acuerdo con el planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbanística – Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA, resulta que la parcela donde se emplazan las obras

12-mayo-2023

57/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhairindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhairindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9







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

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

Se fijó inicialmente la sanción de multa por importe de 46.053,60 euros, en aplicación del artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 73 a 77 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes.

El referido acuerdo, fue notificado a doña Carme Egea Castro, el día 06/06/2022.

**Tercero:** El día 23/06/2022, don Francisco Javier Caballero Ruiz, con DNI \*\*\*\*117\*\* en representación de doña Carme Egea Castro, presentó alegaciones contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador, cuya argumentación se resume en los siguientes puntos:

- “Que esta parte, está de acuerdo con el procedimiento que se le ha abierto y asume su responsabilidad de culpa, pero que hay que atender a los metros que se han expuesto en el expediente sancionador ya que no son los metros reales, por lo que esta parte aporta los metros que hay en cada casa que se refleja que una tiene 48 metros y otra 42 y se adjunta como documento nº1 y 2”.
- “Que esta parte interesa que la sanción sea computable a los metros que sea conforme a la documentación que se presenta, ya que son los metros reales de las casas móviles que hay en la vivienda dentro de la parcela”.
- “Que esta parte solicita que asumiendo la responsabilidad, se le pueda aminorar la sanción en base a la ley establecida en la ley 7/2021 de impulso de sostenibilidad del territorio de Andalucía, artículo 172.2”.

**Cuarto:** Por la Oficina Técnica Municipal, ha sido emitido informe con fecha 11/08/2022, en el que se pronuncia sobre las alegaciones presentadas, del que resulta que:

**1º.-** Tras personarse en la parcela referenciada y realizar “in situ” la toma de medidas oportunas, se concluye lo siguiente:

Vivienda 1: Se trata de vivienda unifamiliar aislada de módulo prefabricado, con planta de forma rectangular, de una sola planta de altura. Las dimensiones interiores de la vivienda son 6,60 metros de ancho por 5,10 metros de fondo. (Dimensiones exteriores: 7,00m x 5,50m)

Vivienda 2: Se trata de vivienda unifamiliar aislada de módulo prefabricado, con planta de forma rectangular, de una sola planta de altura. Las dimensiones interiores de la vivienda son 7,90 metros de ancho por 5,80 metros de fondo. (Dimensiones exteriores: 8,30m x 6,20m)

**2º.-** Las superficies construidas de las viviendas ascienden, por tanto, a:

Vivienda 1: 38,50 m<sup>2</sup>                      Vivienda 2: 51,46 m<sup>2</sup>

**3º.-** Valoración de las obras:

Aun cuando en el informe técnico anterior fechado el 11/05/2022 se utilizaron los valores relativos a “Viviendas unifamiliares aisladas” recogidos en la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2022 que publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, en esta ocasión, al haber podido comprobar el tipo de construcción existente, se considera conveniente emplear valores estimados para viviendas prefabricadas.

En base a esto y según se publica en la web [www.micasamovil.es](http://www.micasamovil.es), se aplicará el precio para casa móvil tradicional establecido en 600 €/m<sup>2</sup>, por ser el que mejor se ajusta a la obra ejecutada.

De esta forma, la valoración quedaría como sigue:

12-mayo-2023

59/82

PREMIANTE - FECHA

CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>		

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

Superficie de las viviendas: 89,96 m<sup>2</sup>  
Valor del m<sup>2</sup> 600,00 €/m<sup>2</sup>  
Valoración: 89,96 m<sup>2</sup>x 600,00 € = 53.976,00 €

**Quinto:** Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución, con fecha 26/08/22, en la que se determina que queda acreditada la comisión de los actos de infracción, consistentes en la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas y vallado de parcela, con portón de acceso rodado y peatonal, en la vivienda sita en Diana del Convento parcela 92D (Ref. Cat.: 8487712UF5588N0001FB).

A tenor del informe técnico de fecha 11/08/2022, y para determinar el importe de la sanción hay que acudir al artículo 162.1 de la Ley 7/2021, que sanciona las infracciones graves con multa desde 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco de los valores referidos.

Para la graduación de la sanción es de aplicación el artículo 164 de la Ley 7/2021, y los artículos 73 a 77 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en virtud de los cuales, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes, procede establecer la sanción en su grado medio, por importe de 21.741,00 €, de acuerdo con los cálculos que se exponen a continuación:

75% del valor de la obra: 40.482 euros.  
Rango de la sanción: Mínima 3.000 euros ..... Máxima 40.482 euros.  
Sanción en grado medio: 21.741 euros.

Las referidas obras se han llevado a cabo sin licencia municipal, y en suelo urbano no consolidado en el que no se ha desarrollado la unidad de ejecución, y no se han ejecutado las obras de urbanización. Por tanto, las obras son no legalizables.

Dichos actos constitutivos de infracción urbanística grave, tipificada en el artículo 161.3.a) y c) de la Ley 7/2021, resulta ser responsable doña Carme Egea Castro, con DNI \*\*\*4071\*\*, como titular catastral y registral del inmueble en el que las obras se han ejecutado.

La propuesta de resolución se notificó a doña Carme Egea Castro, tras comparecencia personal de la interesada y notificación el día 04/10/2022.

**Sexto:** En fecha 26 de octubre de 2022, se presentó por la interesada doña Carme Egea Castro, solicitud de carta de pago para el abono voluntario de sanciones, procediendo a reconocer su responsabilidad y renunciando a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

En fecha 27/10/2022, realiza la interesada autoliquidación del abono voluntario de la sanción en el expediente señalado ut supra, por importe de 13.045 euros.

**Séptimo.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, terminación en los procedimientos sancionadores.

1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

12-mayo-2023

60/82

FIRMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





**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 la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

**Octavo.-** Consta detalle de abono efectuado por importe de 13.045,00 euros, de fecha 27/10/2022, resultante de aplicar las reducciones contempladas en el artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 172 de la Ley 7/2021, disponiendo este último que iniciado un 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 las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción consistentes en la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas y vallado de parcela, con portón de acceso rodado y peatonal, en la vivienda sita en Diana del Convento parcela 92D (Ref. Cat.: 8487712UF5588N0001FB).

Procede el pago de la sanción por importe de 13.045,00 euros, resultante de aplicar las reducciones contempladas en el apartado séptimo y octavo de este informe a la sanción de multa propuesta inicialmente de 21.741,00 €, de acuerdo con los siguientes cálculos:

Sanción de acuerdo con el artículo 162.1b): ..... 21.741,00 euros  
Reducción 40% (artículo 85 Ley 39/2015 y 172 Ley 7/2021) ..... = **13.045,00 euros**

**Consta en el expediente justificante del pago de la misma.**

**Noveno:** Corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, según lo establecido en el artículo 171 de la Ley 7/2021, y en el artículo 65 del Decreto 60/2010, quien tiene delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 3273, de 15 de junio de 2020.

**PROPUESTA:** Por lo expuesto, el suscribiente propone a la Junta de Gobierno Local la resolución del expediente sancionador en el sentido expuesto.

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

Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El Asesor Jurídico: 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 3273 de 15 de junio de 2020, se acuerde:

Dictar resolución en el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el asesor jurídico, sancionando a doña Carme Egea Castro, como responsable una infracción urbanística grave consistente en la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas y vallado de parcela, con portón de acceso rodado y peatonal, en la

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

61/82

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>PRESENTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825</p> <p>Fecha: 16/05/2023</p> <p>Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

vivienda sita en Diana del Convento parcela 92D (Ref. Cat.: 8487712UF5588N0001FB), sin la preceptiva licencia municipal, en suelo urbano no consolidado en el que no se ha desarrollado la unidad de ejecución, y no se han ejecutado las obras de urbanización, por tanto, las obras son no legalizables, imponiéndole una sanción de multa por el importe de 13.045,00 €, que ha sido abonada.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal-Delegado de Disciplina Urbanística, Fdo. Prudencio José Ruiz Rodríguez.”

**PUNTO Nº 15.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00012/2023, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL ACOPIO DE MATERIALES DE OBRA EN LA PARCELA.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Exp: R-00012/2023**

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 20 de abril de 2023, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**EXPTE. Nº: R-00012/2023**

**SITUACIÓN: Polígono 18, Parcela 392 (Ref. Cat. 29007A018003920000XJ)**

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

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

**Primero:** *La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 15/03/2023, del que resulta que:*

**1º.-** *Se recibe en este Ayuntamiento informe de la Policía Local de fecha 02/03/2023 con n.º de registro de salida 386, relacionado con el acopio de materiales en la parcela 392 del polígono 18, donde se cita textualmente:*

*“Que la parcela colindante a Finca las Tinajas se encuentra vallada, teniendo una puerta de acceso con cadena. Que en el interior de la misma hay diversos materiales de obra, como puntales, cubas, andamios, etc. Que en el momento de la inspección no se encuentra ningún responsable o persona en el citado lugar.”*

**2º.-** *El 13/03/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se observa que, tal y como se describe en el informe policial, en el interior de la parcela se encuentran apilados diversos materiales, tales como: puntales, casetas de obra, andamios, materiales de construcción como ladrillos y bloques de hormigón, palets, vallas...*

*En el momento de la visita no se encuentra nadie en el interior, por lo que se realizan fotografías desde el exterior.*

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	62/82 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</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

Una vez comprobadas las fotografías aéreas de la zona, se observa que la parcela está siendo utilizada como almacén de materiales desde junio de 2021.

3º.- De acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, 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 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 Planeamiento de Alhaurin de la Torre.

- Para analizar los hechos respecto a la normativa urbanística de aplicación, se ha de tener en cuenta en primer lugar el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común):

“Art. 250.- Usos.

La regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el Título III de estas Normas son:

1.- Uso dominante.

Se consideración como uso dominante el agrícola, siendo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos vinculados a éstos los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

2.- Usos compatibles.

- Usos de basurero. Podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Para el establecimiento de este uso se habrá de realizar un estudio previo de evaluación de impacto ambiental, y un estudio geológico de la zona a fin de conocer la permeabilidad del suelo y su incidencia en posibles acuíferos.

- Usos de vertedero de escombros. En la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable común. La licencia para la implantación de este uso contemplará la obligatoriedad de la reposición de la capa de tierra vegetal y su plantación.

- Uso de gran industria. Las industrias o complejo industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en esta clase de suelo.

Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

\* Justificación de la conveniencia de la actuación.

\* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

\* Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación y medidas correctoras precisas.

\* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas, y definición de las medidas correctoras que hubieran de implantarse.

- Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto.

Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación y la tramitación de un Plan Especial con los fines recogidos en el apartado anterior.

- Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de impacto en el medio natural, podrán permitirse estos usos.

- Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en este tipo de Suelo.

- Uso de "equipo público". Se permite su ubicación con declaración previa de su interés social o utilidad pública.

- Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquéllas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable común. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.

Precisarán declaración expresa de interés social.

- Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas generales de protección de estas Normas, en su apartado Protección del paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no lo prohíba.

Precisarán declaración expresa de su interés social.

- Uso de campings. La ubicación de este uso requerirá al redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

\* Necesidad de la actuación y justificación de la misma

12-mayo-2023

63/82

PRESENTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

- \* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- \* Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- \* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- \* Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.

- Uso deportivo. Se permitirá su ubicación previa declaración de su interés social y la justificación de su emplazamiento en esta clase de suelo.

- Uso hotelero y de hostelería. Podrá establecerse este uso siempre que el mismo se acoja a los requerimientos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo, y dentro de las siguientes modalidades:

- \* Casas rurales
- \* Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales
- \* Complejos turísticos rurales y villas turísticas
- \* Restauración en el medio rural
- \* Actividades de turismo activo

Cualquier actuación de este tipo habrá de seguir el procedimiento previsto en los artículos 42, de Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable, y 43 de Aprobación de los proyectos de actuación, en su caso.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Normativa del POTAUM, en las instalaciones de alojamiento turístico en Suelo No Urbanizable, será obligatorio contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

- Uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales. Se regula en este apartado los siguientes usos:

\* Núcleos zoológicos. Los que albergan colecciones zoológicas de animales indígenas y/o exóticos con fines científicos, culturales, recreativos o reproducción, de recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos, incluyendo: los parques o jardines zoológicos, los zoosafaris, las reservas zoológicas o bancos de animales, las colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.

\* Establecimientos ecuestres. Los que albergan équidos con fines recreativos, deportivos, turísticos, cría, tenencia, etc., incluyendo: los picaderos, las cuadras deportivas, las cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre. Podrá instalarse este tipo de establecimiento a distancia superior a 300 metros de cualquier núcleo de población de suelo urbano, exceptuándose del cumplimiento de esta distancia aquellos establecimientos existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación. En estos casos, deberán construirse fosas de purines de hormigón impermeabilizadas, no permitiendo sus vertidos al terreno.

\* Centros para el fomento, adiestramiento y cuidado de animales de compañía. Los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamientos, alojamientos temporal o permanente y/o venta de pequeños animales para vivir en domesticidad en el hogar, incluyendo: los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidados de animales de compañía. Deberán inscribirse en el Registro Municipal de Centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales.

\* Agrupaciones varias. Aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las anteriores, incluyendo: las perreras deportivas, las jaurías o rehalas, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares, con más de 3 unidades. Ej.: Palomas, aves exóticas, gallos de pelea, perros, gatos, etc.

Para la autorización municipal para el uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales será preciso la justificación en el proyecto de la implantación de los siguientes extremos:

- Justificación de la conveniencia de la actuación,
- Características detalladas de la implantación sobre el terreno y su distancia a las edificaciones y núcleos más cercanos,
- Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos necesarios para la correcta implantación con especial atención a los vertidos.

La parcela mínima para este tipo de usos será de 5.000 m2, permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m2, por cada 5.000 m2 de parcela o fracción, una separación a linderos, públicos o privados, de 15 m y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Estos Usos habrán de ser considerados como ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

3.- Prohibidos.

Los restantes.

Se incluye dentro de los usos prohibidos los extractivos, permitiéndose únicamente este uso en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas en el término municipal, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de éstas Normas."

Por tanto, el uso al que se destinan los terrenos, dedicados al almacenamiento de materiales, **no sería un uso compatible con el suelo no Urbanizable común**, al no figurar entre los usos compatibles descritos en el art. 250 anteriormente expuesto.

12-mayo-2023

64/82

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OJ=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825

Fecha: 16/05/2023

Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)



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

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

- Por otro lado, respecto a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, hay que señalar que el régimen del suelo rústico se regula en los artículos 21 y 22 que se transcriben a continuación:

“Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

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

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

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

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

12-mayo-2023

65/82

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

*Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.  
Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias”.*

*Como se puede observar, al estar destinados los terrenos a un uso de almacenamiento de materiales en una parcela clasificada como suelo rústico, **no entraría dentro de los usos ordinarios o extraordinarios permitidos en este régimen de suelo**, de acuerdo con los enumerados en los artículos anteriormente transcritos.*

*En conclusión, los hechos relacionados con el uso de los terrenos como almacén de materiales, objeto del presente informe, se han de considerar **NO LEGALIZABLES**, en la medida que incumplen el planeamiento vigente en el término municipal, concretamente el artículo 250 de la normativa y los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al tratarse de una actividad no permitida en el régimen de suelo rústico.*

*4º.- Comprobando los archivos municipales existentes en este Departamento, resulta que la actividad se está realizando **sin la preceptiva licencia o autorización municipal**.*

*5º.- El presunto responsable, según titular catastral y registral, es:*

**COFEMA SUR, S.L. con NIF \*\*\*\*8944\***

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

**Primero:** *Incoar expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado en base a los artículos 151 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 352 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, por la supuesta infracción grave consistente en la realización de usos disconformes con la ordenación urbanística, utilizando el interior de la parcela como almacén de materiales, tales como: puntales, casetas de obra, andamios, materiales de construcción como ladrillos y bloques de hormigón, palets, vallas..., en Polígono 18, Parcela 392 (Ref. Cat. 29007A018003920000XJ).*

**Segundo:** *Advertir a la la entidad COFEMA SUR S.L. que según consta en precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, los hechos relacionados con el uso de los terrenos como almacén de materiales, objeto del presente informe, se han de considerar **NO LEGALIZABLES**, en la medida que incumplen el planeamiento vigente en el término municipal, concretamente el artículo 250 de la normativa y los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al tratarse de una actividad no permitida en el régimen de suelo rústico.*

*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.*

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

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>66/82 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OJ=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	---	---





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

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

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

**Tercero:** En virtud de lo establecido en los artículos 352 Y 353 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, iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad contra **COFEMA SUR S.L.**, con CIF B93189447 como titular registral y catastral de los terrenos.

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:** Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga, la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre la finca Nº: 3407 29025000083490 RÚSTICA. REFERENCIA CATASTRAL: 29007A018003920000XJ. 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.

**Quinto:** Poner de manifiesto que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 3273, de 15/06/2020.

**Sexto:** Conceder trámite de audiencia a la entidad interesada por plazo de 10 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de que pueda examinar el expediente y presentar cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

**PROPUESTA:** Se propone la incoación de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística, 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 3273 de 15 de junio de 2020, se acuerde:

La incoación de expediente para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, por la supuesta comisión de la infracción consistente en la realización de usos disconformes con la ordenación urbanística, utilizando el interior de la parcela como almacén de materiales, tales como: puntales, casetas de obra, andamios, materiales de construcción como ladrillos y bloques de hormigón, palets, vallas..., en Polígono 18, Parcela 392 (Ref. Cat. 29007A018003920000XJ), contra COFEMA SUR S.L., en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

12-mayo-2023

67/82

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825

Fecha: 16/05/2023

Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)





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

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

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal-Delegado de Disciplina Urbanística, Fdo. Prudencio José Ruiz Rodríguez.”

**PUNTO Nº 16.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. R-00014/2023, RELATIVA AL INICIO DE EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR EL USO COMO APARCAMIENTO DE COCHES.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**PROPUESTA DE ACUERDO**

**Exp: R-00014/2023**

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

I.- Visto el informe del T.A.G., fechado el 2 de mayo de 2023, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME JURÍDICO**

**EXPTE. Nº: R-00014/2023**

**SITUACIÓN: Polígono 10, Parcela 132 (Ref. Cat. 29007A010001320000XJ)**

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

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

**Primero:** *La Oficina Técnica Municipal ha emitido informe con fecha 27/04/2023, del que resulta que:*

1º.- *Se recibe en este Ayuntamiento informe de la Policía Local de fecha 14/04/2023 con n.º de registro de salida 673, relacionado con el uso como aparcamiento de coches de la parcela 132 del polígono 10, donde se cita textualmente:*

*“...Que de la inspección llevada a cabo se pudo comprobar que en la PARCELA A existían numerosos vehículos estacionados, todos ellos lindantes al Acueducto de la Fuente del Rey, de lo que se adjuntan fotografías.*

*Que cabe destacar que ya se llevó a cabo una inspección el pasado 28/05/2022, por los agentes con C.P. 3846 y 3856, los cuales levantaron acta de inspección de obra presentando su titular..., licencia de obra para el vallado de dicha parcela, con Expte. 00441/18.*

*Que a fecha del presente existen numerosos vehículos estacionados en el interior, encontrándose cerrado el vallado. Así mismo, se observan enseres y objetos varios depositados, así como algunos vehículos presentan posible estado de abandono.”*

2º.- *El 18/04/2023 se realiza visita de inspección al lugar indicado para comprobar “in situ” los hechos denunciados. Se observa que, tal y como se describe en el informe policial, en el interior de la parcela se encuentran estacionados aproximadamente una quincena de vehículos.*

*En el momento de la visita no se encuentra nadie en el interior, por lo que se realizan fotografías desde el exterior.*

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	68/82 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>		





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

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

*Una vez comprobadas las fotografías aéreas de la zona, no se observa el uso de la parcela como aparcamiento de vehículos en la última ortofoto disponible, por lo que dicho uso se está llevando a cabo con posterioridad a abril de 2022.*

*3º.- De acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, 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 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 Planeamiento de Alhaurín de la Torre.*

*Asimismo, dicha parcela cuenta con las siguientes afecciones urbanísticas:*

- 1. Entorno de protección del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey. (Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía)*
- 2. Vía pecuaria n.º 3: Vereda de Ardales a Málaga (20,89 m.) (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias), coincidente en este tramo con el Sistema General Viario (SGV-4).*
- 3. Zona de afección de la Autovía del Mediterráneo E-15 (A-7) (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras)*

*- Para analizar los hechos respecto a la normativa urbanística de aplicación, se ha de tener en cuenta en primer lugar el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal. El P.G.O.U. vigente establece en su artículo 250 la regulación de usos en el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (suelo No Urbanizable Común):*

*“Art. 250.- Usos.*

*La regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el Título III de estas Normas son:*

*1.- Uso dominante.*

*Se consideración como uso dominante el agrícola, siendo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos vinculados a éstos los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.*

*2.- Usos compatibles.*

*- Usos de basurero. Podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Para el establecimiento de este uso se habrá de realizar un estudio previo de evaluación de impacto ambiental, y un estudio geológico de la zona a fin de conocer la permeabilidad del suelo y su incidencia en posibles acuíferos.*

*- Usos de vertedero de escombros. En la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable común. La licencia para la implantación de este uso contemplará la obligatoriedad de la reposición de la capa de tierra vegetal y su plantación.*

*- Uso de gran industria. Las industrias o complejo industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en esta clase de suelo.*

*Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:*

*\* Justificación de la conveniencia de la actuación.*

*\* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.*

*\* Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación y medidas correctoras precisas.*

*\* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas, y definición de las medidas correctoras que hubieran de implantarse.*

*- Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto.*

*Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación y la tramitación de un Plan Especial con los fines recogidos en el apartado anterior.*

*- Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de impacto en el medio natural, podrán permitirse estos usos.*

*- Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en este tipo de Suelo.*

*- Uso de "equipo público". Se permite su ubicación con declaración previa de su interés social o utilidad pública.*

12-mayo-2023

69/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

- *Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquéllas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable común. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.*

*Precisarán declaración expresa de interés social.*

- *Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas generales de protección de estas Normas, en su apartado Protección del paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no lo prohíba. Precisarán declaración expresa de su interés social.*

- *Uso de campings. La ubicación de este uso requerirá al redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:*

\* *Necesidad de la actuación y justificación de la misma*

\* *Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.*

\* *Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.*

\* *Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.*

\* *Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.*

- *Uso deportivo. Se permitirá su ubicación previa declaración de su interés social y la justificación de su emplazamiento en esta clase de suelo.*

- *Uso hotelero y de hostelería. Podrá establecerse este uso siempre que el mismo se acoja a los requerimientos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo, y dentro de las siguientes modalidades:*

\* *Casas rurales*

\* *Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales*

\* *Complejos turísticos rurales y villas turísticas*

\* *Restauración en el medio rural*

\* *Actividades de turismo activo*

*Cualquier actuación de este tipo habrá de seguir el procedimiento previsto en los artículos 42, de Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable, y 43 de Aprobación de los proyectos de actuación, en su caso.*

*En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Normativa del POTAUM, en las instalaciones de alojamiento turístico en Suelo No Urbanizable, será obligatorio contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.*

- *Uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales. Se regula en este apartado los siguientes usos:*

\* *Núcleos zoológicos. Los que albergan colecciones zoológicas de animales indígenas y/o exóticos con fines científicos, culturales, recreativos o reproducción, de recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos, incluyendo: los parques o jardines zoológicos, los zoosafaris, las reservas zoológicas o bancos de animales, las colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.*

\* *Establecimientos ecuestres. Los que albergan équidos con fines recreativos, deportivos, turísticos, cría, tenencia, etc., incluyendo: los picaderos, las cuadras deportivas, las cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre. Podrá instalarse este tipo de establecimiento a distancia superior a 300 metros de cualquier núcleo de población de suelo urbano, exceptuándose del cumplimiento de esta distancia aquellos establecimientos existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación. En estos casos, deberán construirse fosas de purines de hormigón impermeabilizadas, no permitiendo sus vertidos al terreno.*

\* *Centros para el fomento, adiestramiento y cuidado de animales de compañía. Los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamientos, alojamientos temporal o permanente y/o venta de pequeños animales para vivir en domesticidad en el hogar, incluyendo: los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidados de animales de compañía. Deberán inscribirse en el Registro Municipal de Centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales.*

\* *Agrupaciones varias. Aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las anteriores, incluyendo: las perreras deportivas, las jaurías o rehals, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares, con más de 3 unidades. Ej.: Palomas, aves exóticas, gallos de pelea, perros, gatos, etc.*

*Para la autorización municipal para el uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales será preciso la justificación en el proyecto de la implantación de los siguientes extremos:*

- *Justificación de la conveniencia de la actuación,*

- *Características detalladas de la implantación sobre el terreno y su distancia a las edificaciones y núcleos más cercanos,*

- *Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos necesarios para la correcta implantación con especial atención a los vertidos.*

*La parcela mínima para este tipo de usos sera de 5.000 m2, permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m2, por cada 5.000 m2 de parcela o fracción, una separación a linderos, públicos o privados, de 15 m y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.*

*Estos Usos habrán de ser considerados como ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.*

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>70/82</b> PREMIANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825</p> <p>Fecha: 16/05/2023</p> <p>Hora: 10:02</p>
---	--	---





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

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

3.- Prohibidos.

Los restantes.

Se incluye dentro de los usos prohibidos los extractivos, permitiéndose únicamente este uso en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas en el término municipal, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de éstas Normas.”

Por tanto, el uso al que se destinan los terrenos, dedicados al estacionamiento de vehículos, **no sería un uso compatible con el suelo no Urbanizable común**, al no figurar entre los usos compatibles descritos en el art. 250 anteriormente expuesto.

- Por otro lado, respecto a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, hay que señalar que el régimen del suelo rústico se regula en los artículo 21 y 22 que se transcriben a continuación:

“Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

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

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

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

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

12-mayo-2023

71/82

PRIMANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9</p> <p>URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825</p> <p>Fecha: 16/05/2023</p> <p>Hora: 10:02</p>
---	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

*Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.*

*4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.*

*5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.*

*Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.*

*Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias”.*

*Como se puede observar, al estar destinados los terrenos a un uso de aparcamiento de vehículos en una parcela clasificada como suelo rústico, **no entraría dentro de los usos ordinarios o extraordinarios permitidos en este régimen de suelo**, de acuerdo con los enumerados en los artículos anteriormente transcritos.*

*En conclusión, los hechos relacionados con el uso de los terrenos como aparcamiento de vehículos, objeto del presente informe, se han de considerar **NO LEGALIZABLES**, en la medida que incumplen el planeamiento vigente en el término municipal, concretamente el artículo 250 de la normativa y los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al tratarse de una actividad no permitida en el régimen de suelo rústico.*

*4º.- Una vez comprobados los archivos municipales de este Departamento, resulta que existen los siguientes expedientes relacionados con la parcela que nos ocupa:*

*N-00441/2018. Licencia para vallado metálico. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en el punto n.º 2 de la sesión celebrada el día 31/03/2021.*

*A-00704/2021. Prórroga de Licencia de obras Expte. N-00441/2018. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en el punto n.º 5 de la sesión celebrada el día 01/10/2021.*

*Por tanto, no existe ningún expediente relacionado con el uso de la parcela como aparcamiento de vehículos.*

*5º.- El presunto responsable, según titular de los expedientes e identificación del informe policial, es:*

**D. JOSÉ GÓMEZ GARCÍA, con DNI \*\*\*\*9496\***

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

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

12-mayo-2023

72/82

FIRMANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

**Primero:** Incoar expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado en base a los artículos 151 y ss de la Ley 7/2021, y artículos 352 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, por la supuesta infracción grave en Polígono 10, Parcela 132 (Ref. Cat. 29007A010001320000XJ), consistente en la realización de usos disconformes con la ordenación urbanística, utilizando el interior de la parcela como aparcamiento de vehículos.

**Segundo:** Advertir a D. **JOSÉ GÓMEZ GARCÍA, con DNI \*\*\*\*9496\***, que según consta en precitado informe de la Oficina Técnica Municipal, los hechos relacionados con el uso de los terrenos rústicos como aparcamiento de vehículos, se han de considerar **NO LEGALIZABLES**, en la medida que incumplen el planeamiento vigente en el término municipal, concretamente el artículo 250 de la normativa y los artículos 20 y 21 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al tratarse de una actividad no permitida en el régimen de suelo rústico.

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.

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

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

**Tercero:** En virtud de lo establecido en los artículos 352 Y 353 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, Iniciar el expediente de restablecimiento de la legalidad contra **D. JOSÉ GÓMEZ GARCÍA, con DNI \*\*\*\*9496\***, como titular de los expedientes relacionados con la parcela que nos ocupa: N-41/2018. Licencia para vallado metálico. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en el punto n.º 2 de la sesión celebrada el día 31/03/2021. A-00704/2021. Prórroga de Licencia de obras Expte. N-00441/2018. Concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en el punto n.º 5 de la sesión celebrada el día 01/10/2021, e identificación del informe policial, quien podría ser declarado responsable en virtud de los artículos 166 de la Ley 7/2021 y 391 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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:** Poner de manifiesto que corresponde al Alcalde la competencia para iniciar y resolver los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en virtud del artículo 21.1 s de la Ley 7/1985, y en el artículo y en el artículo 371.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; quien tiene delegada tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto nº 3273, de 15/06/2020.

**Sexto:** Conceder trámite de audiencia al interesado por plazo de 10 días, contados a partir de la notificación del acuerdo de incoación del expediente, a fin de que pueda examinar el expediente y presentar cuantas alegaciones, documentos y demás pruebas estime convenientes para su defensa y esclarecimiento de los hechos.

12-mayo-2023

73/82

PREMIANTE - FECHA

<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion</a></p>	<p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
---	--	---

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





**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:** Se propone la incoación de procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística, 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 3273 de 15 de junio de 2020, se acuerde:

La incoación de expediente para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, por la supuesta comisión de la infracción consistente en el uso como aparcamiento de coches de la parcela 132 del polígono 10, con referencia catastral 29007A010001320000XJ, contra D. José Gómez García, en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal-Delegado de Disciplina Urbanística, Fdo. Prudencio José Ruiz Rodríguez.”

**PUNTO Nº 17.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA SOBRE EL EXPTE. S-00037/2022, RELATIVA A LA RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR POR EL USO INDEBIDO DE UN LOCAL COMO VIVIENDA.**

Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**“PROPUESTA DE ACUERDO**

**Expte.: S-00037/2022**

**Asunto:** Resolución de procedimiento sancionador

**I.-** Vistos los antecedentes que obran en el expediente, así como el informe emitido por el asesor jurídico del departamento, D. Manuel González Lamothe, con fecha 4 de abril de 2023, que a continuación se transcribe textualmente:

**“INFORME**

**EXPTE. Nº: S-00037/2022**

**ASUNTO: Resolución expediente sancionador**

Se emite el presente informe, vistas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, que se sigue contra **D. JUAN LUIS PONCE LEÓN CON DNI \*\*\*9794\*\***, 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.

**Primero:** La Oficina Técnica Municipal emitió informe con fecha 25/10/2022, del que resulta que:

**1º.-** Con fecha 15/02/2022 y n.º de registro de entrada 3045 se recibe escrito en este Ayuntamiento denunciando el uso de trastero/almacén como vivienda habitual sin la correspondiente licencia, en la dirección C/ Mar de Java s/n, el cual cita textualmente:

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

74/82

FRENTE - FECHA

CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</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

“Ana León Sánchez DNI \*\*\*6754\*\* con domicilio en C/Lima n.º 7 tiene alquilada una vivienda en calle Mar de Java s/n. Sin tener licencia de habitabilidad ha alquilado como vivienda habitual a: Enrique Gómez Valera...”

2º.- El 17/02/2022 se realiza visita de inspección para comprobar “in situ” la situación del inmueble. Tras llamar varias veces no se recibe contestación. Posteriormente, los días 20/04/2022 y 22/06/2022 se realizan nuevas visitas de inspección, siendo imposible el acceso al interior del inmueble al no recibir respuesta.

3º.- El presunto responsable, según datos registrales, es:

**D. JUAN LUIS PONCE LEÓN CON DNI \*\*\*9794\*\***

4º.- El 04/07/2022 y el 14/09/2022 se emiten informes técnicos requiriendo al responsable para que se persone en este Ayuntamiento con el fin de facilitar la visita de inspección, no atendiendo éste a dicho requerimiento.

5º.- El 11/10/2022, a petición de este departamento, se recibe informe de la Policía Local fechado el 10/10/2022 con n.º de registro de salida 2060 donde se expone lo siguiente:

“Que a requerimiento de la Delegación de Urbanismo se personan en C/ Mar de Java, Bajo 1ºB con el fin de inspeccionar un local comercial adaptado en la actualidad a vivienda.

Que en presencia del inquilino actual D. Enrique Gómez Valera con DNI \*\*\*\*9570\* (...) y previo consentimiento de él, procedemos a inspeccionar la vivienda que tiene aproximadamente unos 50 m², contando la misma de: un salón-cocina, un dormitorio, un cuarto de baño y un patio exterior.

Que se adjunta reportaje fotográfico.”

**Mediante el escrito del informe policial recibido y las fotografías adjuntas, se constata que el inmueble está siendo utilizado como vivienda.**

6º.- Comprobados los archivos municipales de este departamento, resulta que existe el siguiente expediente relacionado con los hechos denunciados:

M-066/10. Licencia de obras para adaptación de local a vivienda y local comercial.

Según la memoria descriptiva y la planimetría aportada en el proyecto básico y de ejecución, se realiza una reforma interior para adaptar el local comercial existente en la planta baja de la edificación y convertirlo en una vivienda y un local comercial, siendo este último el inmueble objeto del presente expediente.

7º.- La parcela donde se emplaza el local está 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 1, regulada por el art. 194 del Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

Una vez analizados los hechos y la documentación del expediente M-066/10 conforme a la normativa urbanística de aplicación, se informa que los mismos son **NO LEGALIZABLES**, en tanto en cuanto no cumplen las superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias establecidas para las viviendas de 1 dormitorio en el art. 115.2, que se transcribe a continuación:

“Artículo 115.2 Superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias.

1º.- Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>75/82 PREMIANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---





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

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

- *VIVIENDA COMPARTIMENTADA. Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y dependencias mínimas a considerar serán:*

a) *Salón-comedor. 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m<sup>2</sup> para viviendas de tres dormitorios y 16 m<sup>2</sup> para las de uno o dos dormitorios. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro. Para viviendas de más de cuatro dormitorios la superficie de salón comedor mínima será de 24 m<sup>2</sup>.*

b) *Cocina. 5 m<sup>2</sup>. Si la cocina se integra con la superficie en el salón, la superficie de éste deberá incrementarse en 5 m<sup>2</sup>. Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.*

c) *Dormitorios. La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m<sup>2</sup>. y en toda la vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m<sup>2</sup>.*

d) *Baño. 3 m<sup>2</sup>/Aseo 1,5 m<sup>2</sup>. En viviendas de más de 70 m<sup>2</sup>. útiles, existirán como mínimo dos cuartos de aseo. Como mínimo uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.*

- *VIVIENDA EN ESPACIO ÚNICO. Con la denominación de loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.*

a) *Función Salón-Comedor. 16 m<sup>2</sup> mínimo.*

b) *Función cocina. Incorporada en todo caso, a la superficie del salón-comedor.*

c) *Función dormitorio. Se puede asimilar a una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>. Este espacio común deberá tener una regularidad formal, de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro.*

d) *Baño. 3 m<sup>2</sup>, independiente del espacio común.*

*Para todos los casos, la superficie de cada unidad residencial se incrementará en 1,50 m<sup>2</sup>, correspondiente al distribuidor que podrá proyectarse integrado con el salón- comedor.*

*En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior en la propia vivienda o en espacios comunes habilitadas al efecto y en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle, así como la presencia de terrazas (en fachada o en la cubierta del edificio), cuyo diseño y dimensión se realizará en concordancia con lo dispuesto al respecto en el artículo 112 "Vuelos" del P.G.O.U. y lo dispuesto al respecto en la normativa particular de la ordenanza que le sea de aplicación.*

*Asimismo, se considera que el espacio para lavadero en el caso de vivienda no compartimentada, puede incorporarse a la superficie de la cocina, sin cómputo de aquél, no teniendo que conformarse el espacio para tendadero con un plano horizontal accesible.*

*A los efectos del parámetro de densidad de viviendas, estos alojamientos computarán como 0'5 viviendas. Igualmente a los efectos de reserva de aparcamientos computarán como 0'5 viviendas.*

*Cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 30,5 m<sup>2</sup>, o que no cumpla los requisitos dimensionales y de dependencias indicadas en el cuadro adjunto, no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas).*

...

*Según el artículo anterior, la superficie mínima necesaria para su uso como vivienda de 1 dormitorio sería la siguiente:*

$$\text{Salón-comedor } 16 \text{ m}^2 + \text{cocina integrada } 5 \text{ m}^2 + \text{dormitorio } 12 \text{ m}^2 + \text{distribuidor } 1,50 \text{ m}^2 = 34,50 \text{ m}^2$$

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



<p>CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>76/82</b> FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03</p>	<p>DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02</p>
--	--	---





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

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

Según la planimetría adjunta, la superficie útil del local comercial utilizado como vivienda es 31,63 m<sup>2</sup>, por lo que no sería posible adaptarlo a vivienda.

**8º.- Valoración de las actuaciones:**

Valoración de la construcción

Para la valoración de las obras se ha utilizado la Tabla de Valores medios estimativos de la construcción para el año 2022 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 “Comercial con distribución y acabados”, dentro del epígrafe “Usos comerciales”, establecido en 951 €/m<sup>2</sup>, por ser el que mejor se ajusta al tipo de edificación. (Aplicando una reducción del 50% por tratarse de obras de adaptación de local comercial)

La superficie construida, según el proyecto, es de 42,78 m<sup>2</sup>. Por tanto, tenemos:

Valor del m <sup>2</sup> :	951 €/m <sup>2</sup> x 50% = 475,50 €/m <sup>2</sup>
Superficie de actuación:	42,78 m <sup>2</sup>
<b>Total valoración:</b>	<b>475,50 €/m<sup>2</sup> x 42,78 m<sup>2</sup> = 20.341,89 €</b>

Valoración del inmueble

En relación a la valoración, hemos de atender al valor del local, para lo cual se ha consultado el portal inmobiliario de idealista, teniendo en cuenta el precio/m<sup>2</sup> de los testigos existentes en la zona de Alhaurin de la Torre con características similares, de lo que se obtiene un valor medio de 1.024,50 €/m<sup>2</sup>.

Testigo (Local)	Valor (€/m <sup>2</sup> )
Local 1	788 €/m <sup>2</sup>
Local 2	800 €/m <sup>2</sup>
Local 3	950 €/m <sup>2</sup>
Local 4	1.159 €/m <sup>2</sup>
Local 5	1.200 €/m <sup>2</sup>
Local 6	1.250 €/m <sup>2</sup>

La superficie construida, según el proyecto, es de 42,78 m<sup>2</sup>. Por tanto, tenemos:

Valor del m <sup>2</sup> :	1.024,50 €/m <sup>2</sup>
Superficie:	42,78 m <sup>2</sup>
<b>Total valoración:</b>	<b>1.024,50 € x 42,78 m<sup>2</sup> = 43.828,11 €</b>

**Segundo:** Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11/11/2022, tuvo lugar la apertura de expediente sancionador, por infracción consistente en el uso indebido de un local comercial como vivienda, en C/ Mar de Java, s/n. Ref. Cat. n.º 0281309UF6508S0002LO según consta en datos de catastro).

Las obras objeto de la denuncia NO SON LEGALIZABLES, en tanto en cuanto no cumplen las superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias establecidas para las viviendas de 1 dormitorio en el art. 115.2, que se transcribe en el precitado informe técnico.

En el referido acuerdo, se consideró que dichos actos presuntamente constitutivos de infracción calificada como grave en el artículo 207.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

12-mayo-2023

77/82

FIRMANTE - FECHA

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OJ=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825

Fecha: 16/05/2023

Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





**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 establece como presunto responsable a don **D. Juan Luis Ponce León**, como titular catastral y registral del inmueble, quien podría ser declarado responsable en virtud de los artículos 193 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 63 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Se fijó inicialmente la sanción en multa en su grado medio, por importe de 9.642,18 €.

La notificación de dicho acuerdo al acuerdo al interesado, fue practicada el día 17/11/2022.

**Tercero:** Frente al acuerdo de inicio de procedimiento sancionador, el interesado no ha presentado alegaciones en el plazo conferido al efecto.

**Cuarto:** Por el órgano instructor fue dictada propuesta de resolución, con fecha 10/01/2023 en la que se consideró acreditada la comisión de actos consistentes en el uso indebido de un local comercial como vivienda, en C/ Mar de Java, s/n. Ref. Cat. n.º 0281309UF6508S0002LO según consta en datos de catastro).

Las obras objeto de la denuncia **NO SON LEGALIZABLES**. en tanto en cuanto no cumplen las superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias establecidas para las viviendas de 1 dormitorio, según se dispone en el art. 115.2, Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

De dichos actos, constitutivos de infracción urbanística grave del artículo 207.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, resulta responsable **D. JUAN LUIS PONCE LEÓN CON DNI \*\*\*9794\*\***, como titular catastral y registral del inmueble.

Se propuso la sanción de multa por importe de 9.642,18 €, en base al artículo 222 de la Ley 7/2002, que sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor de edificio, establecimiento o instalación, todo cambio en el uso objeto de la licencia a al que estén destinados y que contradiga la ordenación urbanística aplicable.

Remitida notificación de la precitada propuesta de resolución, ha sido notificada al interesado el día 13/03/2023.

**Quinto:** Frente a la propuesta de resolución de expediente sancionador no se han presentado alegaciones.

**Sexto:** De las actuaciones practicadas ha quedado acreditada la comisión de los actos de infracción consistentes en el uso indebido de un local comercial como vivienda, en C/ Mar de Java, s/n. Ref. Cat. n.º 0281309UF6508S0002LO según consta en datos de catastro).

Las obras objeto de la denuncia **NO SON LEGALIZABLES**. en tanto en cuanto no cumplen las superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias establecidas para las viviendas de 1 dormitorio, según se dispone en el art. 115.2, Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal.

De dichos actos, constitutivos de infracción urbanística grave del artículo 207.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, resulta responsable **D. JUAN LUIS PONCE LEÓN CON DNI \*\*\*9794\*\***, como titular catastral y registral del inmueble, donde se han ejecutado las obras.

Corresponde la imposición de la sanción de multa por importe de 9.642,18 € en aplicación del artículo 222 de la Ley 7/2022, artículos 203 a 206 de la citada Ley, y los artículos 73 a 77 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Por lo expuesto, se propone que sea dictada resolución del expediente sancionador en el sentido expuesto.

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

12-mayo-2023



CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	<b>78/82</b> FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>		

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

**II.-** Desde esta Concejalía se dicta la presente propuesta para que, por la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación, mediante Decreto nº 3273 de 15 de junio de 2020, se acuerde:

Dictar resolución en el procedimiento sancionador en el sentido expuesto en el informe emitido por el asesor jurídico, sancionando a D. Juan Luis Ponce León, de una infracción urbanística grave consistente en el uso indebido de un local comercial como vivienda, en C/ Mar de Java, s/n. Ref. Cat. n.º 0281309UF6508S0002LO, no legalizable, imponiéndole una sanción de multa por el importe de 9.642,18 €.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma digital. El Concejal-Delegado de Disciplina Urbanística, Fdo. Prudencio José Ruiz Rodríguez.”

**PUNTO Nº 18.- PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA DELEGADA DE MEDIO AMBIENTE, RELATIVA A LA REMODELACIÓN DE LA PLAZA DEL REBUSCO CON LA SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES POR ARBUSTOS DE PEQUEÑO TAMAÑO. 2023 AGMA-00004.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**“PROPUESTA QUE PRESENTA LA CONCEJALA DELEGADA DE MEDIO AMBIENTE, ANTE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN DE LA TORRE**

La Concejala Delegada de Medio Ambiente, ante la Junta de Gobierno Local comparece y como mejor proceda **EXPONE:**

**PRIMERO.-** Habiendo recibido varios escritos a lo largo de los años de S. A. M., con DNI \*\*\*5569\*\*, con domicilio en Calle Parra n.º 22 de Alhaurín de la Torre, que obran en el expediente, así como firmas de vecinos que tienen sus viviendas en la Plaza del Rebusco de la Barriada Viñagrande, solicitando el estudio de los árboles plantados en la plaza, (*Tipuana tipu*) porque sus raíces están generando muchos problemas en las acometidas de agua de las viviendas, están generando daños en las aceras y en la vallas de las viviendas privadas, se procede contactar con el Área de Jardinería de los Servicios Operativos municipales, confirmando ésta que los problemas se vienen generando desde hace años y las quejas se producen continuamente.

**SEGUNDO.-** Realizada inspección ocular el día 28 de marzo de 2023, en la zona de la que se han aportado fotografías que obran en el expediente y, consultado el Área de Jardinería, consideramos que la citada solicitud está justificada, puesto que incluso las tuberías de riego municipales han sufrido daños a consecuencia de las raíces de las Tipuanas, los árboles están plantados muy próximos a las casas y están dañando las aceras, las vallas privadas y el sistema de riego.

**TERCERO.-** Consta en el expediente Ref. MA- 21 / 23- AR – A, INFORME FAVORABLE del Área de Medio Ambiente, en el que, considerando que se trata de árboles ornamentales, no protegidos, ni árboles vulnerables, ni en peligro de extinción, según la legislación vigente,

**SE PROPONE:**

\* Realizar una remodelación de la Plaza del Rebusco, mediante el trasplante de 9 *Tipuana tipu* a otra zona verde municipal, para que el patrimonio verde municipal, no sufra menoscabo, en cumplimiento del art. 10.2 y demás de aplicación, de la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes.

12-mayo-2023

79/82

FIRMANTE - FECHA

DOCUMENTO: 20231902825

Fecha: 16/05/2023

Hora: 10:02

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





**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 sustitución de estos árboles que están ocasionando molestias, corroboradas por personal de este Ayuntamiento, por arbustos o arbolitos con menos porte y cuyo sistema radicular sea menos agresivo y puedan desarrollarse sin perjudicar las infraestructuras de la plaza.

En su virtud,

**SE PROPONE** a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto n.º 3273 de 15 de junio de 2020, que admita este escrito, y en consecuencia tenga a bien autorizar la remodelación de la Plaza del Rebusco, mediante el trasplante de 9 *Tipuana tipu* a otra zona verde municipal, para que el patrimonio verde no sufra menoscabo, dado que en esa plaza están originando daños a propiedades públicas y privadas y la sustitución de las mismas por otro tipo de jardinería (arbolitos o arbustos), compatible con las dimensiones totales de la plaza y con la distancia a las propiedades privadas, todo ello, de conformidad con la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes.

Notifíquese al Departamento de Jardinería de la Concejalía de Servicios Operativos. Notifíquese al interesado.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha de la firma electrónica. La Concejala Delegada de Medio Ambiente. Fdo. Jéssica Trujillo Pérez”

**PUNTO N.º 19.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE RECURSOS HUMANOS, RELATIVA A LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO REINTEGRABLE. 2023 PR-00017.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**“PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Solicitud de préstamo de la empleada Dña. Inmaculada Becerra Rielves con DNI 2\*\*039\*\*\*

Solicita la precitada empleada préstamo de 2.000,00 € a devolver en 14 mensualidades.

Informe:

1) La solicitud de préstamo se contempla en el vigente Acuerdo Colectivo suscrito por el Excmo. Ayto. y personal funcionario al servicio del Ayuntamiento, CAPITULO V, que dice textualmente “El Ayuntamiento dotará un fondo anual de 120,000 Euros, común a toda la plantilla, al objeto de atender solicitudes de préstamos que puedan realizarse por los trabajadores/as incluidos en el ámbito de aplicación del presente Convenio/Acuerdo. “El importe de los préstamos, podrá ser de una mensualidad o dos mensualidades líquidas, con un máximo de 2000 euros, el cual deberá reintegrarse en diez mensualidades cuando se trate de una paga o en catorce si su importe excede de una mensualidad. Estos anticipos no devengarán interés alguno, pero deberán reintegrarse en las mensualidades establecidas y por cantidades iguales cada mes. Estas cantidades podrán reintegrarse en menor tiempo o liquidarlo en su totalidad cuando lo estimen conveniente, dentro del plazo convenido. La concesión de préstamo será individualizada previa petición cursada al efecto por el interesado/a. La comisión de vigilancia velará porque la concesión de préstamos se realice de forma equitativa entre los posibles solicitantes.”

2) Actualmente hay concedidos otros préstamos con cargo a la bolsa del presente año de 2.023.

Por todo ello

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9



CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9	80/82 FIRMANTE - FECHA MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03	DOCUMENTO: 20231902825 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</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

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. Concejal de RR.HH. Fdo.:Abel Perea Sierra.”

**PUNTO Nº 20.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE RECURSOS HUMANOS, RELATIVA A LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO REINTEGRABLE. 2023 PR-00018.** Vista la propuesta que se transcribe a continuación, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad de los asistentes y en virtud de la delegación conferida mediante Decreto de Alcaldía n.º 3273, de 15 de junio de 2020, prestarle aprobación:

**“PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Solicitud de préstamo de la empleada Dña. Rocio Santos López con DNI \*\*7097\*\*\*

Solicita la precitada empleada préstamo de 2.000,00 € a devolver en 14 mensualidades.

Informe:

1) La solicitud de préstamo se contempla en el vigente Acuerdo Colectivo suscrito por el Excmo. Ayto. y personal funcionario al servicio del Ayuntamiento, CAPITULO V, que dice textualmente “El Ayuntamiento dotará un fondo anual de 120,000 Euros, común a toda la plantilla, al objeto de atender solicitudes de préstamos que puedan realizarse por los trabajadores/as incluidos en el ámbito de aplicación del presente Convenio/Acuerdo. “El importe de los préstamos, podrá ser de una mensualidad o dos mensualidades líquidas, con un máximo de 2000 euros, el cual deberá reintegrarse en diez mensualidades cuando se trate de una paga o en catorce si su importe excede de una mensualidad. Estos anticipos no devengarán interés alguno, pero deberán reintegrarse en las mensualidades establecidas y por cantidades iguales cada mes. Estas cantidades podrán reintegrarse en menor tiempo o liquidarlo en su totalidad cuando lo estimen conveniente, dentro del plazo convenido. La concesión de préstamo será individualizada previa petición cursada al efecto por el interesado/a. La comisión de vigilancia velará porque la concesión de préstamos se realice de forma equitativa entre los posibles solicitantes.”

2) Actualmente hay concedidos otros préstamos con cargo a la bolsa del presente año de 2.023.

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. Concejal de RR.HH. Fdo.:Abel Perea Sierra.”

**PUNTO Nº 21.-ASUNTOS URGENTES. No hubo.**

**PARTE NO RESOLUTIVA**

12-mayo-2023

81/82

PREMIANTE - FECHA

CVE:  
07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9  
URL Comprobación:  
[https://sede.alhaurindelatorre.es/  
index.php?id=verificacion](https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion)

MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03

DOCUMENTO: 20231902825  
Fecha: 16/05/2023  
Hora: 10:02

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9





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

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

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

**PUNTO Nº 22.-RUEGOS Y PREGUNTAS. No hubo.**

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las 08:40, de todo lo cual doy fe

Vº Bº  
EL ALCALDE  
Fdo.: VILLANOVA RUEDA JOAQUÍN

LA SECRETARIA GENERAL  
Fdo.: GÓMEZ SANZ MARÍA  
AUXILIADORA

12-mayo-2023

CSV: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9

82/82

FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20231902825
CVE: 07E7001D08E900G7N2A4G5A1H9 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 12/05/2023 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 16/05/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2023 10:03:03 Fecha: 16/05/2023 Hora: 10:02

