



AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MÁLAGA)

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

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL
C.P. 29130
TLF. 952 41 71 50
FAX. 952 41 33 36

Juan Carlos Laguía Allué en repr. De Edificaciones Porrás Fontiveros, S.A.(EDIPSA)
C/ Puerta del Mar, 20,1º
29005.-Málaga

NOTIFICACIÓN

Para su conocimiento y a los efectos oportunos, le comunico que el Sr. Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, en fecha 23 de mayo de 2019 ha dictado el Decreto nº 2863, que a continuación se transcribe:

“DECRETO

Licencia urbanística: M-183/18

Asunto: Licencia de obra para la construcción de un edificio

PRIMERO.-Visto el informe de la Arquitecta Municipal, D^a. María Soledad Valenzuela Sainz, de fecha 22 de mayo de 2019, que se transcribe a continuación:

**“PROYECTO BÁSICO
EXPTE. Nº 000183/2018-M**

EDIFICACIÓN: EDIFICIO DE 55 VIVIENDAS, 10 LOCALES COMERCIALES,
APARCAMIENTOS Y TRASTEROS

SITUACIÓN: AVENIDA PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ, SURO-06

PETICIONARIO: EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.

ANTECEDENTES.-

1º) A fecha de 21 de diciembre de 2018, con número de registro 16.884, se solicita Licencia Urbanística para la construcción de un EDIFICIO DE 55 VIVIENDAS, 10 LOCALES COMERCIALES, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, en el lugar indicado, según proyecto básico de fecha diciembre de 2018, redactado por el arquitecto D. Juan Carlos Laguía Allué, con número de colegiado 311 por el COA de Málaga y se presenta más documentación a fecha de 08/01/2019.

2º) A fecha de 2 de abril de 2019, por esta Oficina Técnica, se informa dicho expediente para subsanación, tal y como se transcribe a continuación:

**“PROYECTO BÁSICO
EXPTE. Nº 000183/2018-M**

EDIFICACIÓN: EDIFICIO DE 55 VIVIENDAS, 10 LOCALES COMERCIALES,
APARCAMIENTOS Y TRASTEROS

SITUACIÓN: AVENIDA PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ, SURO-06

PETICIONARIO: EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.

ASUNTO.-

Se solicita Licencia Urbanística con fecha de entrada el 21 de diciembre de 2018, con número de registro 16.884, para la construcción de un EDIFICIO DE 55 VIVIENDAS, 10 LOCALES COMERCIALES, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, en el lugar indicado, según proyecto básico de fecha diciembre de 2018, redactado por el arquitecto D. Juan Carlos Laguía Allué, con número de colegiado 311 por el COA de Málaga. Se presenta más documentación a fecha de 08/01/2019.



CVE: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion	FIRMANTE - FECHA	SALIDA: 201900003681
	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07 23/05/2019 14:07	Fecha: 23/05/2019 Hora: 14:07 Und. reg:GENERAL



DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN.-

Documentación presentada a fecha de 21/12/18:

- Proyecto Básico
- Resolución favorable del Ministerio de Fomento para su realización conforme al Real Decreto 1842/2009, de 29 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (expte. E18-1975) de fecha 12/09/2018.

Documentación presentada a fecha de 08/01/2019:

- Fotocopia de las escrituras de apoderamiento de la empresa a favor de D. Miguel Angel Cintas Troyano
- Fotocopia del DNI de D. Miguel Angel Cintas Troyano
- Autorización de D. Miguel Angel Cintas Troyano, como representante de la mercantil EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A., a D^a. Remedios Castellano González y D. Juan Carlos Laguía Allué para la gestión del expediente.

CONTENIDO DEL PROYECTO.-

Se proyecta la construcción de un edificio de 55 viviendas, 10 locales comerciales, aparcamientos y trasteros situada en una manzana de 2.682,35m², según topográfico presentado.

El edificio proyectado consta de plantas sótano, baja, primera, segunda y ático, siendo sus superficies construidas por plantas las siguientes:

-Planta sótano:	2.682,35m ²
-Planta baja:	1.994,22m ²
-Planta primera:	1.970,51m ²
-Planta segunda:	1.950,20m ²
-Planta ático:	1.370,23m ²

Con un total de 9.967,51m² construidos, de los cuales 7.220,55m² son computables para edificabilidad.

La planta sótano del edificio consta de 55 plazas de aparcamiento para las viviendas, 13 aparcamientos para los locales comerciales, 60 trasteros, zonas comunes.

La planta baja consta de dos portales, los cuales dan acceso a 3 núcleos de comunicación vertical con tres cajas de escaleras y 5 ascensores, que conforman 3 bloques de viviendas. Además, dispone de 10 locales comerciales y 6 viviendas.

La planta primera y segunda constan de 18 viviendas cada una y la planta ático consta de 13 viviendas.

Se presenta un presupuesto de ejecución material de 4.699.944,39€.

ANÁLISIS DEL PROYECTO.-

La parcela donde se emplazan la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-4 en su grado 3, 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 (texto particularizado para el PPO del Sector SURO-06 con una edificabilidad de 2,70m²/m²s).

Analizando el proyecto presentado esta Oficina Técnica han detectado las siguientes incidencias:

- No se ha presentado el Informe favorable del Consorcio Provincial de Bomberos.

-El sector de planeamiento SURO-6 ha sido desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 26/01/1993 y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 30/04/1.993. Sin embargo, la manzana objeto del proyecto no tiene la condición de solar, ya que no están construidas las aceras perimetrales, ni dispone de los servicios necesarios para ello. Por lo que, se deberá cumplir lo especificado en el artículo 54.3 y 55.1. de la LOUA, aportando un aval para garantizar la ejecución de la urbanización de las calles de acceso, y asumiendo expresa y formalmente por el propietario el compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa





AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MALAGA)

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

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL
C.P. 29130
TLF. 952 41 71 50
FAX. 952 41 33 36

terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

-Tampoco se ha presentado el aval correspondiente para garantizar la gestión de residuos, en función de la Ordenanza de Limpieza Pública y Gestión de Residuos Urbanos.

Además de estas incidencias, para la correcta información del proyecto se requiere se presenten los planos de arquitectura en formato dwg.

RESOLUCIÓN.-

A la vista del informe realizado, procede requerir al interesado la SUBSANACIÓN de las deficiencias señaladas.

Alhaurín de la Torre, a fecha de la firma electrónica. Fdo. María Soledad Valenzuela Sainz. Arquitecta Municipal".

3º) A fecha de 10 de abril de 2019, con número de registro 4.969, en relación al aval solicitado para la garantía de las obras de urbanización de las calles de acceso a la manzana en la cual se proyectan las 55 viviendas, se presenta Informe del Estado Actual y Valoración de los trabajos para completar la Urbanización de dicha Manzana, redactado por el arquitecto D. Juan Carlos Laguía Allué.

4º) A fecha de 24 de abril de 2019, con número de registro 5.541, se presentan los planos requeridos en formato dwg.

5º) A fecha de 30 de abril de 2019, se presenta el Informe Favorable del Consorcio Provincial de Bomberos de Málaga, de expte. Nº 083/2019, de fecha 29 de abril de 2019, condicionado a la inspección final.

6º) A fecha de 6 de mayo de 2019, con número de registro 6.063, se presentan planos y memorias aclaratorios del cómputo de las superficies computables para edificabilidad y se ajustan las superficies construidas computables para edificabilidad.

7º) A fecha de 21 de mayo de 2019, con número de registro 6.862, se aporta la siguiente documentación:

-Justificante del ingreso en efectivo por importe de OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTAS OCHENTA Y NUEVE CON CINCO EUROS (87.889,05 €) para garantizar el pago de la compensación aprobada por el pleno municipal de fecha 10 de mayo pasado.

-Avales de la entidad CAJA RURAL DEL SUR requeridos para garantizar la correcta gestión de residuos y la realización de las infraestructuras pendientes de la parcela R-13 mencionada por importe de VEINTISÉIS MIL EUROS (26.000,00 €) y DIEZ MIL OCHOCIENTOS TRES CON CUATRO EUROS (10.803,04 €) respectivamente.

8º) - Escrito del compromiso referente al cumplimiento del artículo 55.1.d), presentado a fecha de 21/05/19, con número de registro .



<p>CVE: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07</p>	<p>SALIDA: 201900003681</p> <p>Fecha: 23/05/2019</p> <p>Hora: 14:07</p> <p>Und. reg:GENERAL</p>
---	---	---



INFORME.-

CONTENIDO DEL PROYECTO.-

Se proyecta la construcción de un edificio de 55 viviendas, 10 locales comerciales, aparcamientos y trasteros situado en una manzana de 2.682,35m², según topográfico presentado.

El edificio proyectado consta de plantas sótano, baja, primera, segunda y ático, siendo sus superficies construidas por plantas las siguientes:

-Planta sótano: 2.682,35m²
-Planta baja: 1.953,19m²
-Planta primera: 1.961,99m²
-Planta segunda: 1.961,99m²
-Planta ático: 1.359,35m²

Con un total de 9.967,51m² construidos, de los cuales 7.236,55m² son computables para edificabilidad.

La planta sótano del edificio consta de 55 plazas de aparcamiento para las viviendas, 13 aparcamientos para los locales comerciales, 60 trasteros y zonas comunes.

La planta baja consta de dos portales, los cuales dan acceso a 3 núcleos de comunicación vertical con tres cajas de escaleras y 5 ascensores, que conforman 3 bloques de viviendas. Además, dispone de 10 locales comerciales y 6 viviendas.

La planta primera y segunda constan de 18 viviendas cada una y la planta ático consta de 13 viviendas.

Se presenta un presupuesto de ejecución material de 4.699.944,39€.

ANÁLISIS DEL PROYECTO.-

1º) La parcela donde se emplaza la edificación objeto de la licencia se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-4 en su grado 3, 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 (texto particularizado para el PPO del Sector SURO-06 con una edificabilidad de 2,70m²/m²s).

Analizando el proyecto presentado esta Oficina Técnica informa que el edificio de viviendas, locales, aparcamientos y trasteros proyectado cumple con los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.

2º) Según el Plan Parcial de Ordenación del Sector SURO-6, El Cordobés, para la manzana R-13 se designa un número estimado de 40 viviendas, por lo que, como se pretenden construir 55 viviendas, habría un exceso de 15 viviendas.

En el Informe realizado por esta Oficina Técnica a fecha de 20/02/19, en relación al aumento de viviendas que se podría producir en el municipio en aplicación del artículo 94 del PGOU Adaptado, se recogen entre otros los siguientes puntos:

-Las conclusiones del informe jurídico sobre las previsiones de dicho artículo, y en sus conclusiones segunda, tercera y cuarta, se recoge textualmente, lo siguiente:

"Segunda. El incremento de densidad, si efectivamente se produce a instancia del particular que promueva la edificación de viviendas en parcelas edificables, debe necesariamente contemplar medidas para aumentar la superficie de suelo destinada a dotaciones generales y locales con objeto de mantener el equilibrio dotacional ya existente en el municipio.

Tercera. Dichas medidas podrán consistir en la implementación dentro del propio ámbito de la superficie de suelo necesaria en proporción al aumento de la densidad, en cuyo caso deberá formular una innovación del planeamiento mediante la calificación del suelo dotacional.

Alternativamente, en el supuesto de que las superficies destinadas a dotación no cumplan los requisitos para computar como espacio hábil para zonas verdes y espacios libres, cabe sustituir la cesión





AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MALAGA)

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

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL
C.P. 29130
TLF. 952 41 71 50
FAX. 952 41 33 36

por su equivalente económico.

Cuarta. Con independencia de lo anterior, en todo caso, el incremento de la densidad lleva asociado el abono al municipio el pago de compensación económica sustitutoria de la cesión de sistemas generales de áreas libres y equipamiento comunitario.”

-En dicho Informe se fija una superficie de suelo destinada a zonas verdes o espacios libres de 122,81m²/viv.

En este caso, para un incremento de 15 viviendas respecto a las viviendas estimadas por el PPO, correspondería una superficie de zonas verdes o espacios públicos a compensar sería de 15vivx122,81m²/viv = 1.842,15m².

3º) Se comprueba que en el sector de planeamiento SURO-6, al cual pertenece la manzana R-13, en la cual se pretende realizar dicha edificación, no existe ninguna parcela en la cual se pudiese situar esta superficie de zona verde, ya que las parcelas pendientes de edificación son parcelas, cuya titularidad no es del promotor de la urbanización, y clasificadas como Suelo Urbanizable Ordenado, calificadas de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-4, según el Plan General de Ordenación Urbanística, expediente de adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. del término municipal, lo cual hace, a nuestro juicio, económicamente inviable la adquisición de suelo con destino a zonas verdes. Por lo que en este caso, el incremento de la densidad de viviendas llevaría asociado el abono al municipio del pago de compensación económica sustitutoria de la cesión de sistemas generales de áreas libres y equipamiento comunitario.

Este pago de compensación económica, queda definido también el Informe anteriormente citado, valorándose el suelo en 47,71€/m² en la Zona de Casco Histórico, a la cual pertenece dicha manzana, lo cual supondría un total de 5.859,27€/viv. Por lo que el importe a pagar como compensación económica por el incremento de las 15 viviendas en dicha parcela sería de 15vivX 5.859,27€/viv= 87.889,05€.


Esta compensación económica habría de hacerse en cada caso mediante convenio urbanístico. La empresa EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A., se encuentra actualmente tramitando un convenio urbanístico para compensar este incremento de viviendas.

INFORME SOBRE LA NO CONDICIÓN DE SOLAR DE LA MANZANA R-13 Y EL AVAL N.º 3187.00000.011.410 DEL R.E.A .PRESENTADO COMO GARANTÍA DE TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE DICHA MANZANA.-

1º) La parcela objeto del proyecto no tiene condición de solar, ya que la urbanización de la manzana R-13, en la cual se ubica, se encuentra sin terminar, por lo que no dispone de los servicios necesarios para ello. En el artículo 54 de la LOUA, Ley 7/2002, sobre el régimen de suelo urbanizable ordenado, en su apartado 3, se dice:

“3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.”

En el artículo 55. Régimen del suelo urbano no consolidado, en su apartado 1 se dice entre otros:

<p>CVE: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07 23/05/2019 14:07</p>	<p>SALIDA: 201900003681</p> <p>Fecha: 23/05/2019</p> <p>Hora: 14:07</p> <p>Und. reg:GENERAL</p> 
---	--	---



“Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.”

2º) En este caso, el sector de planeamiento SURO-6 ha sido desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado en sesión plenaria el 26/01/93 y proyecto de urbanización aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 30/04/93.

3º) Es apreciable por este Ayuntamiento la previsión de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. No obstante, en cumplimiento del apartado c) del 55.1. de la LOUA, Ley 7/2002, se ha presentado un aval de 10.803,04€, inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el número 3187.00000.011.410 de la CAJA RURAL DEL SUR, con CIF F91119065, en el cual se avala a EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A. (CIF: A29095593), para responder de las obligaciones siguientes: “Garantía por la ejecución de las obras de urbanización pendientes correspondientes a la parcela R-13 del SURO-6 Urbanización El Cordobés, expediente 000183/2018-M, de Alhaurín de la Torre”, por importe máximo de DIEZ MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS Y CUATRO CENTIMOS (10.803,04€).

4º) A fecha de 10 de abril de 2019, con número de registro 4.969, en relación al aval solicitado para la garantía de las obras de urbanización de las calles de acceso a la manzana en la cual se proyectan las 55 viviendas, se presenta Informe del Estado Actual y Valoración de los trabajos para completar la Urbanización de dicha Manzana, redactado por el arquitecto D. Juan Carlos Laguña Allué.

Analizando el Informe presentado, esta Oficina Técnica informa que la valoración presentada se ajusta, sin perjuicio de lo que pudiera resultar de comprobaciones posteriores, al estado actual de la urbanización y a las obras de urbanización pendientes correspondientes a la parcela R-13 del SURO-6 Urbanización El Cordobés, por lo que se acepta el aval presentado para la garantía de las mismas.

5º) Se presenta también en base al apartado d) el siguiente escrito, el cual se transcribe textualmente:

“QUE el motivo del presente escrito es dar cumplimiento al Artículo 55, apartado 1-d, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que reza de la siguiente manera:

“Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.”

QUE por lo tanto declaramos asumir en su totalidad los requerimientos del artículo mencionado con respecto a la Avda. Presidente Adolfo Suarez., Calle María Zambrano, Calle Salvador de Madariaga y Calle Buero Vallejo de Alhaurín de la Torre (Málaga) con el fin de completar la documentación necesaria para la consecución de la licencia para un edificio de cincuenta y cinco viviendas, diez locales, garaje y trasteros.”



CVE: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0	FIRMANTE - FECHA	SALIDA: 201900003681
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07 23/05/2019 14:07	Fecha: 23/05/2019 Hora: 14:07 Und. reg:GENERAL





AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MALAGA)

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

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL
C.P. 29130
TLF. 952 41 71 50
FAX. 952 41 33 36

6º) En base a la documentación presentada, esta Oficina Técnica informa que se cumplen los requisitos definidos en el artículo 55. Régimen del suelo urbano no consolidado, en su apartado 1, por lo que se puede autorizar la construcción de la edificación proyectada, aún antes de ultimar la urbanización de la manzana R-13, no pudiéndose conceder la licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de dicha urbanización.

INFORME SOBRE EL AVAL N.º 3187.00000.11411 DEL R.E.A. PRESENTADO COMO GARANTÍA DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS.-

En relación con el aval inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el n.º 3187.00000.11411, de la entidad CAJA RURAL DEL SUR, con CIF F91119065, en el cual se avala a EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A. (CIF: A29095593), para responder de las obligaciones siguientes: "Gestión de residuos del expediente de licencia de obras EXPTE. N.º 000183/2018-M, por concepto de Gestión de Residuos, por importe máximo de VEINTISEIS MIL (26.000 €), por esta Oficina Técnica Municipal se considera suficiente en cuantía, contenido y forma, de acuerdo a las competencias de este departamento.

CONCLUSIÓN.-

1º.- Por todo lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado por D. JUAN CARLOS LAGUÍA ALLUÉ (DNI. ****2953*), en representación de EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A., para la construcción de un EDIFICIO DE 55 VIVIENDAS, 10 LOCALES COMERCIALES, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, ubicado en la AVENIDA PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ, SURO-06, de este término municipal, con referencia catastral 0593601UF6509S0001WW, clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado y calificada de residencial, siéndole de aplicación la ordenanza N-4 en su grado 3, 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 (texto particularizado para el PPO del Sector SURO-06 con una edificabilidad de 2,70m2t/m2s).

Las obras se ajustarán al proyecto básico, de fecha diciembre de 2018, redactado por el arquitecto D. Juan Carlos Laguía Allué, con número de colegiado 311 por el COA de Málaga, y con un presupuesto de ejecución material de 4.699.944,39€, condicionado a la presentación de los certificados de intervención de los técnicos correspondientes, del Proyecto de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud.

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

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 22 del Reglamento de Disciplina Urbanística 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



<p>CVE: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07 23/05/2019 14:07</p>	<p>SALIDA: 201900003681</p> <p>Fecha: 23/05/2019</p> <p>Hora: 14:07</p> <p>Und. reg:GENERAL</p>
---	--	---



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 65 unidades (55 viviendas y 10 locales).

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.

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

SEGUNDO.-Visto el informe del Asesor Jurídico de Urbanismo de fecha 23 mayo de 2019 que se transcribe:

“INFORME JURÍDICO

Expediente : M-00183/2018

Se emite el presente informe, visto el expediente de licencia urbanística de referencia, solicitada por D. Juan Carlos Laguía Allué, en representación acreditada de EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS S.A. (EDIPSA), con fecha 21/12/2018, así como la normativa aplicable al efecto.

Primero: La obra cuya solicitud de licencia ha dado lugar a la tramitación del expediente de referencia consiste en la construcción de un edificio de 55 viviendas, 10 locales comerciales, aparcamientos y trasteros, en Avda. Presidente Adolfo Suárez, SURO-06, con referencia catastral 0593601UF6509S0001WW.

Segundo: El artículo 169.1.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 8 del Decreto 60/2010, exigen licencia urbanística municipal para la actuación objeto del expediente.

Tercero: Consta en el expediente Informe Técnico Municipal favorable de fecha 22 de mayo de 2019.

Cuarto: El artículo 94 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento preceptúa:

“Artículo 94. Número estimado de viviendas:

Es el número estimado de viviendas posibles a construir en un sector, unidad de ejecución o parcela. Dicho número estimado se obtiene por aplicación de las ordenanzas particulares de cada zona a la parcela o parcelas que correspondan del sector, actuación urbanística o unidad de ejecución.


En todas las fichas de los sectores, actuaciones urbanísticas y unidades de ejecución del planeamiento general vigente, el apartado de número máximo de viviendas en su caso queda sin efecto, debiendo el mismo entenderse como número estimado de viviendas al igual que en todos los planeamientos que han desarrollado las NNSS y sus Modificaciones y que conforman el planeamiento general vigente.”


La aplicación del artículo 94 de la normativa modificado (por la cual lo que antes era número máximo de viviendas ahora es número estimado de viviendas, de manera que se puede exceder el número de viviendas en virtud del cual se calcularon las dotaciones), por la que se podría aumentar del número de viviendas sin aumentar en la misma proporción las zonas verdes, llevaría consigo la pérdida de proporcionalidad y calidad de las dotaciones públicas existentes en el municipio, lo que iría en contra no solamente de la legislación vigente, sino de la propia calidad de vida en el municipio.

Por tanto, el aumento de la densidad que puede resultar de la aplicación del artículo 94 de la normativa del PGOU, debe llevar aparejado un aumento de las áreas libres, para, de esa forma, mantener el equilibrio y la proporción dotacional alcanzado. Dando por sentado esto, se pueden dar dos situaciones:

- a) Que en el sector en cuestión haya suelo disponible para aumentar la superficie de áreas libres.
- b) Que no haya suelo disponible, o que la superficie de áreas libres a incrementar no llegue al mínimo que ha de tener un jardín público.

En el primer supuesto se habría de llevar a cabo una innovación de planeamiento con la finalidad de

 CVL: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion	FIRMANTE - FECHA	SALIDA: 201900003681
	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07 23/05/2019 14:07	Fecha: 23/05/2019 Hora: 14:07 Und. reg:GENERAL





AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MALAGA)

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

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL
C.P. 29130
TLF. 952 41 71 50
FAX. 952 41 33 36

calificar la parcela de terreno precisa para compensar el aumento de la densidad. En el segundo supuesto, ante la imposibilidad de aumentar las dotaciones, habrá que compensar económicamente al municipio, para destinar ese dinero a la adquisición de terrenos dotacionales o a la mejora de las dotaciones existentes. Esa compensación habrá que hacerse en cada caso mediante convenio urbanístico.

Mediante acuerdo del Pleno municipal, en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2019, fueron aprobados de forma definitiva los baremos por los que se ha de determinar el importe económico que habrá de pagarse para compensar los terrenos de áreas libres que habría que incrementar por cada vivienda que se construya de más sobre el número estimado de viviendas, en el caso de que no se pudiese materializar en suelo dicho incremento.

En el proyecto presentado se pretende la construcción de 55 viviendas, y, según se hace constar en el informe de la Oficina Técnica Municipal de fecha 22 de mayo de 2019, el número estimado de viviendas es de 40, lo que supone que se han proyectado 15 viviendas por encima de ese número estimado. De acuerdo con dicho informe, no hay terreno disponible para incrementar el suelo dotacional en proporción a esas 15 viviendas de más, por lo que habrá de compensarse económicamente el exceso del número estimado de viviendas en aplicación de los baremos aprobados por el Pleno de 10 de mayo de 2019.

Según se establece en el informe de la O.T.M. referido, la compensación económica ha de ser por importe de 87.889,05 euros.

Por la mercantil Edificaciones Porras Fontiveros, S.A. se ha presentado convenio urbanístico con fecha 4 de abril de 2019, que ha sido admitido a trámite mediante providencia de 11 de abril de 2019, en el que propone la compensación económica por el exceso del número estimado de viviendas en el importe de 87.889,05 euros. El convenio está expuesto al público durante el plazo de veinte días, mediante anuncio publicado en el BOP de fecha 13 de mayo de 2019, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Para garantizar el pago de la compensación económica una vez que haya sido aprobado el citado convenio, la promotora ha transferido a una cuenta del Ayuntamiento, el 21 de mayo de 2019, el importe de 87.889,05 euros.

Los ingresos resultantes de la sustitución de la cesión de suelo por su equivalente económico tienen la condición de ingreso del patrimonio municipal de suelo, y el Ayuntamiento deberá destinar el importe obtenido por las compensaciones económicas que en este informe se tratan, a la adquisición de terrenos destinado a espacios libres o a la mejora de las existentes, y quedarán afectados a una cuenta especial.

Quinto: Se han evacuado los informes preceptivos y se ha seguido el procedimiento establecido al efecto en el artículo 172 de la Ley 7/2002, y en los artículos 11 y siguientes del Decreto 60/2010.

Consta resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, expediente E18-1975, de fecha 11 de julio de 2018.

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 908 de 15 de junio de 2015.



<p>CVE: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07 23/05/2019 14:07</p>	<p>SALIDA: 201900003681</p> <p>Fecha: 23/05/2019</p> <p>Hora: 14:07</p> <p>Und. reg:GENERAL</p>
---	--	---



Sexto: La parcela en la que se ha proyectado la obra está situada en suelo clasificado como urbanizable ordenado, con la calificación de residencial.

El artículo 54.3 de la Ley 7/2002 preceptúa que en suelo urbanizable ordenado no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 54, que regula el régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

El artículo 55.1 de la Ley 7/2002 autoriza los actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

El sector de planeamiento SURO-06 ha sido desarrollado mediante Plan Parcial de Ordenación, definitivamente aprobado en sesión del Pleno municipal de 26 de enero de 1993, y proyecto de urbanización aprobado definitivamente por la Comisión Municipal de Gobierno de 30 de abril de 1993.

Se hace constar que en el informe de la Oficina Técnica Municipal de 22 de mayo de 2019 que es apreciable la previsión de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Se ha aportado aval por importe de 10.803,04 € para garantizar las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

Consta en el expediente asunción expresa y formal por el representante de la propiedad del compromiso que se contiene en la letra d) del artículo 55.1.

Séptimo: 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 172 de la Ley 7/2002, cabiendo la posibilidad de solicitar la prórroga de los referidos plazos tal como establece el artículo 22.2 del Decreto 60/2010.

Octavo: 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 172.5º de la Ley 7/2002, salvo en el supuesto de que la licencia solicitada sea contraria a la legislación o al planeamiento urbanístico, en cuyo caso el silencio será negativo, de acuerdo con el artículo 11. 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Por lo expuesto, se propone la concesión de la licencia de obra de referencia, en los términos contenidos en el informe técnico municipal.

Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El Asesor Jurídico: Fdo: Manuel González Lamothe”.

En base a lo anterior, en uso de las atribuciones legalmente reconocida, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público y del artículo 116 del Real Decreto 2568/1986



CVE: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0	FIRMANTE - FECHA	SALIDA: 201900003681
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07 23/05/2019 14:07	Fecha: 23/05/2019 Hora: 14:07 Und. reg:GENERAL





AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MALAGA)

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

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL
C.P. 29130
TLF. 952 41 71 50
FAX. 952 41 33 36

RESUELVO:

1º.-Avocar la delegación para la concesión de la licencia, que tenía conferida en la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía nº 908 de 15 de junio de 2015.

2º.-Conceder licencia de obra para la construcción de un edificio de 55 viviendas, 10 locales, aparcamientos y trasteros, ubicado en la Avenida Presidente Adolfo Suárez, SURO-06, en los términos contenidos en los informes técnico y jurídico que se transcriben.

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

La presente resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma podrá interponer, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, recurso postestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que dictó el acto. Si no estima oportuna la interposición del recurso potestativo de reposición podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados en la misma forma, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Málaga, con arreglo a lo señalado en los artículos 8.1, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (según redacción dada por la Ley 19/2003, de 23 de diciembre). Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro recurso que considere oportuno para la defensa de sus intereses.

Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente.

La Secretaria General
Fdo. María Auxiliadora Gómez Sanz



<p>CVE: 07E30009D2BE00R3B4B4R9H4V0</p> <p>URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MARIA AUXILIADORA GOMEZ SANZ-SECRETARIA - 23/05/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/05/2019 14:07:48 [RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA OFICINA GENERAL 2019 3681 - 23/05/2019 14:07</p>	<p>SALIDA: 201900003681</p> <p>Fecha: 23/05/2019</p> <p>Hora: 14:07</p> <p>Und. reg:GENERAL</p>
---	--	---

