



Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación de Urbanismo

MITB/CMS/TPD/lcm

DECRETO

Visto el Informe Jurídico con Propuesta de Resolución de la Directora de Urbanismo, de fecha 28 de septiembre de 2.021, que se transcribe a continuación:

“Expediente: OMT 32/20

Asunto: Solicitud Licencia de Obra Mayor.

Titular: D. Migel Angel Cintas Troyano e/r “Edificaciones Porras Fontiveros, S.A”

Situación: PARCELA R 7.2 DEL SECTOR R.1-6 DEL PGOU DE TORREMOLINOS.

INFORME JURÍDICO CON PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.-

En relación con el expediente OMT 32/29, que se tramita en base a la solicitud de licencia urbanística de obras consistentes en la construcción de 16 viviendas, aparcamientos y trasteros, a realizar en la Calle Violeta Friedman n.º 1 del Sector R1.6 (parcela R7-2) de Torremolinos, con referencia catastral 6960401UF6566S0001SZ, siendo promotor de las mismas la mercantil “Edificaciones Porras Fontiveros, S.A”, con arreglo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el artículo 16 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y , lo dispuesto en el artículo 54.1.a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, se emite el siguiente INFORME, en el que se constan los siguientes

HECHOS

Primero: Que, mediante Decreto fecha 5 de agosto de 2021 con nº7465 se ha concedido licencia de obra a la mercantil “Edificaciones Porras Fontiveros, S.A” para la construcción de 16 viviendas, aparcamientos y trasteros, sito en Calle Violeta Friedman n.º 1 del sector SUP R 1-6 (parcela R7.2). Lo que fue notificado al interesado el día 10 agosto de 2021.

Segundo: Que en el Decreto señalado, se condicionaba la eficacia y expedición de la licencia a la justificación de los extremos relacionados en el documento.

Tercero: Que con fecha de Registro General de Entrada municipal 6 de agosto de 2021 y n.º de asiento 36.694, se presentó por parte de los interesado instancia aportando la documentación requerida para la expedición de licencia que posibilita así mismo, el inicio de las obras.

Cuarto: Entre la documentación aportada se encuentra la Declaración Responsable de Concordancia entre el proyecto de ejecución y el proyecto básico suscrito por los Técnicos del Proyecto. En dicho certificado se pone de manifiesto que se han

1





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación de Urbanismo

modificado determinados extremos con respecto al proyecto básico aportado para lo obtención de la licencia.

Quinto: El Arquitecto municipal ha emitido informe sobre la documentación presentada con fecha 20 de agosto de 2021, con el siguiente tenor literal:

“*EXPTE N° OMT/32/20*

R.G. entrada n° 1190

Don/Doña: MIGUEL ANGEL CINTAS TROYANO con D.N.I. N0:25094751A EN REPRESENTACIÓN DE: EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.

D.N.I. N°: A29095593

TELÉFONO: 650466051

DOMICILIO: CLPUERTA DEL MAR N°20 1° PLANTA

POBLACIÓN: MALAGA

PROVINCIA: MALAGA

LUGAR DE LAS OBRAS(Calle y número): CALLE VIOLETA FRIEDMAN 1 SUP R-1.6 C.P. 29005

ASUNTO: 16 VIVIENDAS, 16 TRASTEROS Y 22 APARCAMIENTOS

REF. CATASTRAL: 6960401UF656650001SZ

INFORME

Con fecha 05/08/2021, se dicta Decreto de aprobación de licencia de obra mayor para la construcción de 16 viviendas, aparcamientos y trasteros situada en la parcela R-7-2 del antiguo sector de planeamiento SUP-R-1.6, condicionando su eficacia y expedición a aporar o abonar los derechos liquidados en concepto de licencia de obras y la documentación indicada. Con fecha 06/08/2021, se aporta documentación. Con fecha 17/08/2021, se traslada al técnico.

Por lo que vista dicha documentación se aporta en relación al condicionado de la licencia: - Proyecto de ejecución visado con fecha 04/08/2021 y con declaración responsable de concordancia, también visada, entre el proyecto de ejecución y el proyecto básico aportado para la solicitud de la licencia de obras. - Certificado visado de intervención en la dirección de obras y en la dirección de ejecución de las obras, así como, certificado visado de encargo de intervención en la coordinación de seguridad y salud de las obras. - Estudio de seguridad y salud visado con fecha 02/07/2021.

De esta manera, no existe inconveniente urbanístico en continuar el trámite, advirtiendo que, según la declaración responsable de concordancia entre el proyecto de ejecución y el proyecto básico, se han modificado las distribuciones interiores de las viviendas, sin afectar las condiciones urbanísticas. Asimismo, ti las tipologías B de vivienda, las cocinas se han integrado a los salones, en planta ático, la terraza privativa ocupa toda la cubierta del nivel Ático, trasladando la cubierta técnica al nivel cubierta, al que se accede por una trampilla en la escalera del portal 1. Por lo que aunque estas modificaciones de proyecto no afecten urbanísticamente y tampoco al importe de presupuesto ejecución material, deberían ser comprobadas, por el Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento SEIS, por si afectan a las correctas condiciones de seguridad de accesibilidad y contraincendios.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos, no obstante superior criterio decidirá.”

Así mismo la Unidad de Actividades Comerciales municipal ha emitido informe en sentido favorable sobre la expresada documentación con fecha 7 de septiembre de





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación de Urbanismo

2021, debiéndose integrar los condicionantes referidos en el informe en el documento de expedición de la licencia.

CONSIDERACIONES LEGALES

Primera: La legislación de aplicación es la siguiente:

A) Legislación estatal:

- Artículos 13, 15 y 20 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.
- Artículo 23 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (silencio negativo).
- Artículos 21.1.q) y 127.1.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Artículos 21, 66 y 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición,
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales,
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción,
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación,
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones,
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación de Urbanismo

- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (LA LEY 8990/2007),
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- Con carácter supletorio:
 - Artículo 178 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - Artículos 1 a 9 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - Artículos 9, 21 (aptdos. 1 y 2.d) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

B) Legislación andaluza:

- Artículos 169 a175 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo).
- Artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
- Artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Artículos 6, 7.c), 8.d), 11 a 26 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- Decreto 327/2012, de 10 de julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Segunda: El artículo 21 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, referido a la ejecución de las obras de edificación, cuyo contenido fue modificado íntegramente por el Decreto 327/2012, de 10 de julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios, establece el procedimiento a seguir para los casos en que en la Declaración Responsable sobre la concordancia, se declarasen modificaciones con respecto al proyecto básico (apartado 3):





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación de Urbanismo

“ 3. Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones sustanciales, notificando al interesado la resolución expresa en los términos establecidos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

El vencimiento del plazo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para el inicio de las obras, siempre que no se trate de modificaciones sustanciales en los términos establecidos en el artículo. 25.2.”

Tercera: De lo expuesto se deduce que para la expedición de la licencia que habilite el inicio de las obras objeto de la licencia concedida, deberán emitirse, informe técnico en el que conste pronunciamiento sobre el alcance de las modificaciones y si las mismas pueden ser consideradas sustanciales de acuerdo con lo previsto en el artículo 25.2 del Decreto 60/2010 citado, así como informe jurídico en el que se determine si, en base al informe técnico emitido, corresponde solicitar una nueva licencia de obras como consecuencia de las modificaciones declaradas.

Cuarta: Que del informe Técnico transcrito se desprende que “*las modificaciones no afectan a las condiciones urbanísticas*”. Por tanto no procede la solicitud de nueva licencia, debiéndose notificar al interesado la resolución expresa en los términos establecidos en el reiterado artículo 21, en el plazo de un mes desde la solicitud.

La expedición de la licencia deberá ir precedida por el informe favorable sobre los extremos a justificar con carácter previo a dicha expedición, recogidos en el Decreto de concesión de licencia de fecha 5 de agosto de 2021.

Quinto: Dado que el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía en su art. 6 ha realizado una importante modificación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, al introducir un nuevo artículo, el 169 bis relativo a actos sujetos comunicación previa.

Esto precepto en su apartado 5, enumera las siguientes actuaciones urbanísticas que quedan sujetas a comunicación previa:

Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

- 1 a) *Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.*
- 2 b) *El inicio de las obras.*





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación de Urbanismo

3 c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Por lo expuesto y una vez que se expida la licencia que habilita el inicio de las obras, se procederá por parte del promotor a solicitar mediante comunicación previa, la fecha del inicio de las obras amparadas en la declaración responsable que ahora se resuelve. Todo ello conforme a lo previsto en el mencionado artículo 169 bis apartado 5 de la LOUA.

En conclusión, se **informa favorablemente** la expedición de la licencia que autoriza el inicio de las obras pretendidas, sin necesidad de solicitud de nueva licencia como consecuencia de la declaración de las modificaciones sobre el Proyecto básico en el Proyecto de ejecución, en los términos expresados en el presente informe.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero: Admitir las modificaciones indicadas en la Declaración Responsable de Concordancia entre el Proyecto de ejecución y el Proyecto básico en referencia a la solicitud de licencia de obra mayor OMT 32/20 presentada por la promotora “Edificaciones Porras Fontiveros, S.A” el día 6 de agosto de 2021, con fecha de visado colegial 4 de agosto de 2021. Sin que dichas modificaciones impliquen la necesidad de solicitar nueva licencia, de acuerdo con lo determinado por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 20 de agosto de 2021 y en el presente informe.

Segundo: Autorizar el inicio de las obras amparadas en el Decreto de concesión de licencia de fecha 5 de agosto de 2021 n.º 7465, para la construcción de 16 viviendas, aparcamientos y trasteros, sito en Calle Violeta Friedman n.º 1 de Torremolinos, así como las modificaciones manifestadas en el Certificado Declaración Responsable de Concordancia citado en el apartado anterior una vez que quede acreditado el cumplimiento íntegro de los condicionantes recogidos en el meritado Decreto de concesión de licencia. Advirtiendo expresamente a la mercantil interesada que previamente al inicio formal de las mismas deberá procederse a la comunicación previa del acto conforme a lo establecido en el artículo 169 bis de la LOUA.

De igual modo, se advierte al interesado que todas las obras autorizadas están sujetas a las consideraciones y advertencias recogidas en el reiterado Decreto de concesión de licencia.

Por último recordar que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 21.4, la autorización de inicio de obras en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística.

Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la

6



**Ayuntamiento de Torremolinos**

Delegación de Urbanismo

edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Tercero: Notificar al interesado la presente Resolución con indicación del régimen de recursos que proceda.

Es todo cuanto tengo que informar, en Torremolinos, a veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno.

Vo Bo
Directora de Urbanismo
Fdo. Carmen Marzo Solís

T.A.G Urbanismo-Infraestructuras

Fdo. Teresa M.^a Peláez Díaz

RESUELVO, en virtud, de la Delegación conferida por Decreto de Alcaldía de fecha 14 de septiembre de 2021, con n.º de Decreto 8.719 APROBAR la anterior propuesta.

Torremolinos, fechado y firmado
electrónicamente
EL ALCALDE-PRESIDENTE, P.D.
LA CONCEJALA DELEGADA DE
URBANISMO

Fdo.: M^a ISABEL TOCON BARROSO