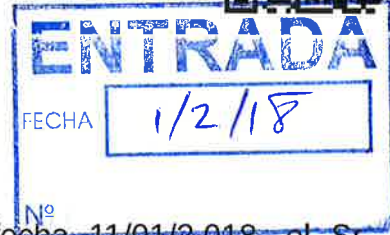




AYUNTAMIENTO  
Rincón de la Victoria

**Área/ Delegación:** Urbanismo, Vivienda Pública  
**Oficina:** Urbanismo/jaor.  
**Expediente:** 2017/0602-LOM (5841/2017).  
**Asunto:** Resolución Licencia Obra

RINCÓN DE LA VICTORIA  
REGISTRO SALIDA  
2018-S-RC-360  
12/01/2018 13:36



## NOTIFICACION

Por la presente participo a Ud., que con fecha ~~11/01/2018~~, el Sr. Concejal Delegado del Area de Infraestructuras, Comercio, Vía Pública, Sanidad, y Consumo, Movilidad y Transporte, Agricultura y Pesca y Deporte, ha dictado la siguiente:

### RESOLUCIÓN CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS, COMERCIO, VÍA PÚBLICA, SANIDAD Y CONSUMO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE, AGRICULTURA Y PESCA Y DEPORTES

A la vista de los informes técnico y jurídico emitidos que copiados dicen como sigue:

#### A) INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

##### ASUNTO:

Solicitud de licencia de obras con Exp. 5841/2017-G), realizada por Don Miguel Ángel Cintas Troyano e/r de la mercantil Edificaciones Porras Fontiveros, S.A. en fecha 13/06/2017 con Reg. Ent. 2017-E-RC-10992 para llevar a cabo la construcción de 23 viviendas, aparcamientos y trasteros. fase III en parcela R-6 de la extinta UE. C-8 "El Cantal Alto". Rincón de la Victoria. Con referencia catastral nº 3948106UF8634N0001XL.

##### INFORME:

- 1.- Contenido de la solicitud.
  - 1.1.- Tipología de licencia urbanística.
- c) De edificación, obras e instalaciones.
  - 1.2.- Acto sujeto a licencia.
- d) Obras de Construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase.

Se analiza como válido el proyecto básico presentado junto con la solicitud de fecha 13/06/2017, fechado en enero de 2017 y la documentación aportada junto con escrito de fecha 20/11/2017 con registro de entrada 2017-E-RC-19577, que prevalecerá sobre la anterior documentación en cualquier contradicción.

1.3.- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

El suelo objeto de actuación se encuentra Clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como Ordenación Abierta Tipo R (OA-R).

La superficie completa de la parcela es de 10.544,74 m2 y tiene un techo edificable asignado de 14.400 m2 con calificación de Ordenación Abierta Tipo R (OA-R), de referencia a la ordenanza concreta en virtud de Modificación de Elementos del antiguo sector UE.C-8, aprobada definitivamente por CPOTU

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 (Málaga). Tfno. 952402300. Fax: 952402900

MIGUEL BERBEL GARCÍA (1 de 1)  
SECRETARIO GENERAL  
Fecha Firma: 12/01/2018  
HASH: 4efed649d2c49877677ae42eed8df3f2



Cód. Validación: 59P-JLP25WFMRMHWAD7GGFSD7S | Verificación: http://rincondelavictoria.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 9



en sesión 11/01 de 13/12/01 y correspondiéndose, salvo el techo máximo edificable, con los parámetros de la ordenanza OA-5.

1.4.- Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.

Se trata de la construcción de la tercera fase de un conjunto residencial donde ya se ha ejecutado una primera fase y está pendiente una segunda fase.

En esta tercera fase abarca la construcción de 23 viviendas junto con sus 26 aparcamientos, 14 trasteros y parte de la zona común de esparcimiento interior en la porción oeste de la parcela. Esta fase se compone de dos bloques adosados, dispuestos de forma escalonada ( con una planta escalonada ), con una altura en número de plantas de Planta Baja + 2 + Ático y con acceso peatonal y de vehículos desde la calle Miró.

Esta fase III se desarrolla en 2.419,80 m<sup>2</sup> de suelo ( habiéndose empleado 3.981,54 m<sup>2</sup> de suelo para la fase I y quedando el resto de 4.143,40 m<sup>2</sup> para la fase II ).

1.5.- Presupuesto de ejecución material.

Según la documentación aportada el Presupuesto de Ejecución Material es de 2.103.554,86 €.

No obstante, de acuerdo con la ordenanza fiscal de Tasas por actuaciones urbanísticas la valoración mínima municipal es la siguiente:

Superficies	Módulo aplicable	Presupuesto
3.470,79 m <sup>2</sup> (viv)	705,00 €/m <sup>2</sup>	2.446.906,95 €
1.018 m <sup>2</sup> (aparc/trast)	399 €/m <sup>2</sup>	406.182,00 €
TOTAL		<b>2.853.088,95 €</b>

1.6.- Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral.

Las obras se encuentran ubicadas en zona oeste de la parcela R-6 de la UE C-8 de Rincón de la Victoria, con acceso doble por calle Miró y otra calle sin nombre que desemboca por debajo del nº 19 de Avda. de Picasso. Con referencia catastral nº 3948106UF8634N0001XL.

2.- Sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

2.1.- Cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

Según documentación aportada, el PEM de la actuación es de 2.103.554,86 €. No obstante en aplicación de los costes mínimos según Tasas municipales vigentes por actuaciones urbanísticas, el coste mínimo de las obras sería:



Superficies	Módulo aplicable	Presupuesto
3.470,79 m <sup>2</sup> (viv)	705,00 €/m <sup>2</sup>	2.446.906,95 €
1.018 m <sup>2</sup> (aparc/trast)	399 €/m <sup>2</sup>	406.182,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>2.853.088,95 €</b>

Consta presentadas autoliquidaciones de Tasas según valoración de 2.103.554,86 €, quedando por practicar la liquidación de Tasas e ICIO hasta la valoración mínima municipal del PEM en **2.853.088,95 €**

Respecto a la valoración de Aval que garantice la reparación de posibles deterioros en vía pública, posibles deficiencias de infraestructuras en su caso y garantía de Gestión de residuos, deberá estarse a lo dispuesto en informe del Ingeniero de Caminos Municipal.

#### 2.2.- Condiciones de parcelación.

La parcela no se ven afectadas por alineaciones o ampliación viaria.

#### 2.3.- Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

Según el T.R. Del P.G.O.U. la parcela de referencia se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como Ordenación Abierta Tipo R (OA-R) según T.R. del P.G.O.U. municipal.

#### 2.4.- Alineaciones y rasantes.

Con respecto a las alineaciones y rasantes que afectan a la parcela, la actuación respeta las alineaciones marcadas por el T.R. del P.G.O.U. en la zona.

2.5.- Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

Edificabilidad	Superficie computable de 3.470,79 m <sup>2</sup> en una superficie de suelo de Fase 3 <sup>a</sup> de 2.419,80 m <sup>2</sup> .
Altura edificación	PB+3+Ático.
Ocupación	Ocupación de 792,37 m <sup>2</sup> , que representa un 32,75 % sobre el suelo ocupado de 2.419,80 m <sup>2</sup>
Separación a linderos	Se cumple con las separaciones a linderos exigibles de 1/3 h.
Fondo edificable	La ordenanza de aplicación no define límites de fondo edificable.
Retranqueos	La ordenanza de aplicación no define límites de retranqueo.

#### 2.5.1.- Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

La actuación propuesta cumple con las condiciones de ordenación y edificación aplicables para Ordenación Abierta Tipo R (OA-R) de aplicación.

Respecto a las ordenanzas de urbanización, cargas sobre

infraestructuras pendientes y posible deterioro de vía pública, se estará a lo recogido en informe del Ingeniero de Caminos Municipal.

2.5.1.1.- Parcela mínima.

La superficie de suelo de la parcela de referencia es de 2.419,80 m<sup>2</sup> superior a la dispuesta en la ordenanza de aplicación con 2000 m<sup>2</sup>.

2.5.1.2.- Ocupación.

Se proyecta una edificación con una ocupación del 32,75 %, inferior a lo dispuesto en la ordenanza de aplicación del 40%.

2.5.1.3.- Respecto a la altura edificable.

La altura de la edificación proyectada cumple con la altura máxima según ordenanza de aplicación con PB+3+ático y planta sótano de aparcamientos.

2.5.1.4.- Respecto a la separación a lindero y entre edificaciones.

La edificación proyectada respeta una separación mínima de 1/3h a linderos públicos y privados.

2.5.1.5.- Ordenanza de vallas.

En cuanto a la ordenanza de valla, en las secciones aportadas se aprecia el cumplimiento de la ordenanza de aplicación en cuanto a la vallas alineadas a vial que se realizan con una altura máxima de 1 metro y el resto con cerramiento ligero y transparente hasta una altura máxima de 2,10.

Así mismo, los desniveles con las parcelas vecinas se resuelven con muros inferiores a 1,5 metros de altura sobre los que se proyecta un vallado de hasta 2,1 m. de altura máxima.

2.5.1.6.- Respecto a cuestiones relativas a las ordenanzas de urbanización.

Se estará a lo recogido en informe del Ingeniero de Caminos Municipal.

2.5.1.7.- Plazas mínimas de aparcamientos.

Se proyectan más de un aparcamiento por vivienda. Concretamente se proyectan 26 aparcamientos para 23 viviendas.

2.6.- Incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de bienes o espacios incluidos en Catálogos.

Sin incidencia en esta intervención.

2.7.- La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

Ver informe del Ingeniero de Caminos Municipal.

2.8.- Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.

No están previstas dotaciones o equipamientos de carácter público o privado.

**3.- Obligaciones previas a la concesión de licencia.**

3.1 El presupuesto de Ejecución material de las obras según documentación presentada es de 2.103.554,86 €. No obstante, de acuerdo con la ordenanza fiscal de Tasas por actuaciones urbanísticas la valoración mínima municipal es la siguiente:

Superficies	Módulo aplicable	Presupuesto
-------------	------------------	-------------

3.470,79 m <sup>2</sup> (viv)	705,00 €/m <sup>2</sup>	2.446.906,95 €
1.018 m <sup>2</sup> (aparc/trast)	399 €/m <sup>2</sup>	406.182,00 €
TOTAL		<b>2.853.088,95 €</b>

Consta presentadas autoliquidaciones de Tasas según valoración de 2.103.554,86 €, quedando por practicar la liquidación de Tasas e ICIO hasta la valoración mínima municipal del PEM en **2.853.088,95 €**

3.2 Respecto a la garantía de posibles deterioros en vía pública, de las obras de infraestructuras que sean necesarias efectuar y respecto a la garantía para la gestión de residuos, se estará a lo dispuesto en Informe de Infraestructuras específico al respecto.

#### **4.- Obligaciones previas al inicio de obras.**

4.1.- En el plazo máximo de un mes desde la concesión de licencia y siempre antes del inicio de las obras, deberá disponer de la cédula de licencia expedida por el Ayuntamiento donde se indiquen las obligaciones a que se sujeta la misma, y entre ellas, la de colocar el cartel anunciador de la obra en lugar visible y con dimensiones reglamentarias donde se precisen los datos de ésta (Promotora, Técnicos, fecha de licencia, etc.).

4.2.- Deberá indicar por escrito, el lugar previsto para el vertido de tierras y/o escombros procedentes de la obra, debiendo ser éste un vertedero autorizado.

4.3.- En el caso que la obra requiera la instalación de grúa, deberá contar con la preceptiva autorización municipal de instalación.

4.4.- En el caso de que se necesite ocupación de vía pública se requiere su solicitud.

4.5.- Deberá presentar Proyecto de telecomunicaciones, Estudio de Seguridad y Salud y Proyecto de Ejecución con el correspondiente visado colegial, que desarrolle el proyecto básico que se analiza.

#### **5.- Obligaciones previas a la licencia de Ocupación.**

5.1.- Deberá presentarse solicitud de licencia de ocupación en modelo oficial y justificante del abono de tasas correspondiente, certificado de terminación de las obras del técnico director de las mismas, así como certificado conjunto firmado por los técnicos intervinientes en la ejecución y dirección, ambos con el correspondiente visado colegial y documentación final de obras donde se recojan las modificaciones que se hayan producido durante la ejecución de las obras, en su caso.

5.2.- Se aportará documentación de las compañías suministradoras de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc, acreditando la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

5.3.- Copia de carta de pago de plusvalía de terrenos o certificado acreditativo de su abono.

5.4.- Deberá contar con todos los servicios propios de suelo urbano y la vía pública encontrarse en perfecto estado. Esta infraestructura será objeto de informe por el Ingeniero de Caminos Municipal, que deberá ser favorable y previo a la licencia de ocupación.

5.5.- Deberá notificarse tanto a Catastro Inmobiliario de la Dirección General de Catastro como al propio Ayuntamiento de Rincón de la Victoria las modificaciones pertinentes habidas en la finca a la finalización de las obras (impreso 902).

5.6.- Deberá contar con solicitud o autorización Municipal de entrada de carruajes a parcelas.

5.7.- Al efecto de la tramitación de la Certificación-Ubicación de Padrón Municipal, será necesario aportar la siguiente documentación:

- Copia de Plano de Situación y Emplazamiento.
- Plano de planta general del conjunto edificatorio proyectado donde se identifiquen claramente los siguientes puntos:
- Accesos rodados / entradas a aparcamientos.

#### **PROPUESTA:**

1) A juicio del técnico que suscribe procede la concesión de licencia solicitada, debiéndose dar cumplimiento previamente a lo reflejado en el punto 3 del informe.

No obstante, el Órgano Municipal competente, con su superior criterio, acordará lo que estime más procedente.

2) Previamente al inicio de las obras deberá darse cumplimiento a lo especificado en el punto 4 del informe.

3) Previamente a la Licencia de Ocupación deberá haberse dado cumplimiento a lo reflejado en el punto 5 del informe, con las precisiones expuestas en el mismo.

4) Se estima un plazo de 2 meses para el inicio de las obras y de 15 meses para su ejecución a los efectos de caducidad de licencia.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.- El Arquitecto Municipal, (firmado electrónicamente al margen) Víctor Manuel Pérez Amador

#### **B) INFORME DEL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL**

**Asunto:** Fianza por cargas sobre infraestructuras, posible deterioro de la vía pública y gestión de residuos en la licencia para **“Construcción de 23 viviendas, aparcamientos y trasteros (Fase III) en la parcela R-6 de la antigua UE C-8, en La Cala del Moral”**, en Rincón de la Victoria.

##### **Informe:**

La licencia solicitada es de construcción de un nuevo edificio de viviendas en la urbanización de la UE C-8 en la zona de El Cantal.

Consta licencia de una primera fase consistente en el movimiento de tierras para esta edificación concedida el 10/08/2017.

Consta autorización de la Junta de Andalucía para la ejecución de las obras en zona de policía de cauce del Arroyo Los Gallegos de 10/08/2017.

Se recoge en separata de conexiones a redes de servicios y obras de infraestructura, documento conjunto para las Fase 2 y 3, las actuaciones a ejecutar en la vía pública, concretamente la ampliación de la red de saneamiento y pluviales de la calle Miró y la conexión a la red de abastecimiento de agua potable. Las conexiones a las redes de suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas ya se ejecutaron para la edificación de la Fase 1. Consta informe de la empresa suministradora con la dotación para el suministro eléctrico en la parcela R-6 de la UE C-8. El importe de estas obras se recoge en la separata y asciende a la cantidad de 10.750,00 €. Esta cantidad deberá ser garantizada y quedará en el Ayuntamiento hasta pasado un año de garantía, contado a partir de la fecha de obtención de licencia de ocupación, en que podrá ser devuelta tras comprobar la inexistencia de deficiencias en las obras ejecutada en la vía pública.

No obstante, los servicios urbanísticos han de quedar en perfecto uso a la finalización de las obras. Los pavimentos serán de características y calidades similares a las existentes en el entorno, y se deberá cumplir lo establecido en la normativa de accesibilidad en el entorno urbano que se modifique consecuencia de las obras.

De forma especial se cuidará en los accesos, la diferencia de rasantes entre la vía pública y la parcela, debiéndose resolver la diferencia de cotas en el interior de la parcela, y quedando expresamente prohibida la alteración de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación (art. 14 del RD 505/2007, 20 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 edificaciones).

Se incluye anejo de valoración de gestión de residuos procedentes de la construcción que asciende a la cantidad de 9.982,31. En cumplimiento del art. 81 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, la fianza o garantía a aportar se fija como mínimo en el 1 % del presupuesto de la obra, por lo que su importe será de 20.936,68 €. A esta cantidad habrá que deducirle 860,52 € que ya han garantizado correspondiente al movimiento de tierras, por lo que resulta 20.076,16 €. Esta cantidad deberá ser garantizada según se establece el Decreto 73/2012 referido, el Real Decreto 105/2008 y Ley de Gestión Integral de Calidad Ambiental (GICA) de Andalucía.

Para la licencia de ocupación será necesario aportar certificados de la correcta ejecución de las instalaciones así como de la correcta gestión de los residuos de acuerdo con el modelo del Anexo XII del Decreto 73/2012.

La valoración sobre los posibles deterioros en la vía pública y daños a las infraestructuras se estima en 3.500,00 €. A esta cantidad habrá que deducirle 1.500,00 € que ya han garantizado correspondiente al movimiento de tierras, por lo que resulta 2.000,00 €.

Por tanto, las garantías totales a aportar son por importe de 32.826,16 €, de las cuales 22.076,16 € corresponden a la correcta gestión de los residuos procedentes de la construcción, que podrán ser devueltas tras la obtención de la licencia de ocupación, y 10.750,00 € por ejecución de nuevas infraestructuras que se devolverá según lo expuesto anteriormente.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.- El Ingeniero de





Caminos Municipal, (firmado electrónicamente al margen) Manuel Hurtado Velasco

### **C) INFORME TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL-ASESOR JURÍDICO**

**ASUNTO:** Licencia de obras, exp 5841/2017-LOM, para llevar a cabo la construcción de 23 viviendas, aparcamientos y trasteros. fase III en parcela R-6 de la extinta UE. C-8 "El Cantal Alto", de este municipio, instado por la mercantil Edificaciones Porrás Fontiveros, S.A.

#### **INFORME:**

1. Vistos los informes emitidos en fecha de 18 y 22-12-2017 por el Arquitecto Municipal y el Ingeniero de Caminos municipal, respectivamente, en el presente expediente, se produce, a criterio del letrado informante, la adecuación del acto pretendido a la previsión de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, por lo que al ser la concesión de las presente licencia un acto reglado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante Decreto 60/2010, de 16 de marzo, procede la concesión de la misma con las precisiones y especificaciones que se señalan en el referido informe técnico.

2. De concederse la licencia, el Ayuntamiento podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al acordado inicialmente, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

No obstante, el órgano municipal competente con su superior criterio decidirá.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma digital.- Técnico de Administración General-Asesor Jurídico (Firmado electrónicamente al margen) Francisco Javier Gutiérrez Julián

He tenido a bien conceder Licencia de Obras, expediente 2017/0602-LOM (G: 5841/2017), a Edificaciones Porrás Fontiveros S.A. (Edipsa) representado por Don Miguel Angel Cintas Troyano, para edificio de 23 viviendas, aparcamientos y trasteros (fase 3) en parcela R-6 de la extinta UE. C-8 "El Cantal Alto", Rincón de la Victoria, de acuerdo con los precedentes informes.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.- EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS, COMERCIO, VIA PÚBLICA, SANIDAD Y CONSUMO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE, AGRICULTURA Y PESCA Y DEPORTE, (por delegación de firma mediante Decreto de Alcaldía de fecha 9-6-2017) (Firmado electrónicamente al margen) Sergio Antonio Díaz Verdejo.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, significándole que dicho acto es definitivo en la vía administrativa, y contra el mismo podrá







AYUNTAMIENTO  
Rincón de la Victoria

interponer, potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante este mismo órgano, o bien, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo con sede en Málaga. No obstante, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente, bajo su responsabilidad.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

**EL SECRETARIO**

(Firmado electrónicamente al margen)

Miguel Berbel García

Recibí el duplicado  
Fecha \_\_\_\_\_

D. Miguel Angel Cintas Troyano e/r. de Edificaciones Porras Fontiveros S.A.  
Calle Puerta del Mar n.º 20 – 1ª planta. 29005-Málaga

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 (Málaga). Tfno. 952402300. Fax: 952402900



Cod. Validación: 59P JLP2SWFMRMHWAD7GGFSDT6 | Verificación: <http://rincondelavictoria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 9

