



Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación del Area de Fomento
Urbanismo

LICENCIA DE OBRA

Referencia: OMT/12/22 - G 6348/2022

El Concejal Delegado del Area de Fomento, con propuesta de resolución de la Coordinadora del Area de Fomento Urbanismo, resolvió mediante Decreto n.º 2022-7563 de fecha 13 de junio de 2022, conceder LICENCIA DE OBRA MAYOR a D. Mario Romero González e/r **EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.**, para la construcción de 30 viviendas, aparcamientos, trasteros y local comercial de la Fase 2ª de un total de 70 viviendas, en **Parcela 3.1B sita en antiguo sector de planeamiento SUP-R-2.6** de Torremolinos, con referencia catastral 7164104UF6576S0001OW, según los informes obrantes en el expediente y el proyecto básico aportado sin visar, redactado en julio de 2021 por los Arquitectos D. Marío Romero González y D. Javier Higuera Mata.

No obstante, se advierte al interesado que cualquier modificación u obra no prevista en la documentación aprobada mediante el Decreto de concesión de licencia no esta amparada por ella y que la falsedad, inexactitud o manifestación reflejada en el proyecto de ejecución distinta de esta, no estará amparada por dicha licencia y será responsable el técnico que la suscribe o en su caso, el solicitante de la licencia y determinará desde el momento que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar y que, mediante previa resolución administrativa pública que declara tales circunstancias, se le podrá exigir la obligación de sustituir jurídicamente al momento previo del inicio del expediente y lo que se derive de la posible infracción urbanística en su caso.

Se advierte al interesado:

- Que la autorización del inicio de obras contendrá la condición expresa de que la misma, en ningún caso, amparará modificaciones al proyecto que no hayan sido declaradas.

- Que con relación a las Infraestructuras, además de lo expresado en su informe:

- El proyecto de ejecución deberá estar visado por colegio profesional competente.
- Deberá incluir en el proyecto de ejecución un anexo donde se recojan las conexiones de suministros existentes (agua, electricidad etc.) a la red general, se deberá contactar con la Delegación de Infraestructuras para la definición de acerado y conexiones.
- El solicitante deberá extremar las medidas para conservar en buen estado, tanto el pavimento, como el resto de las infraestructuras existentes y colindantes con la finca de referencia, con especial atención a los acerados que circundan el inmueble y sean afectados por las obras objeto de la presente solicitud y cuya integridad se garantiza mediante aval bancario o fianza en metálico.
- Esta garantía no será devuelta hasta transcurrir un año desde que se aprueba la licencia de primera ocupación.
- Se deberá de prestar atención a la conservación de la iluminación viaria y sus arquetas de servicio, caso de ser desmontaje, para ejecutar la demolición, se deberá contar con los servicios eléctricos municipales.
- En ningún momento se autoriza la ocupación de vía pública, con materiales, equipos, instalaciones o restos de obra, caso de ser necesario se deberá solicitar licencia independiente.
- En el proyecto no se han establecido las conexiones a las redes generales de suministro, por lo que se deberá de incorporar como anexo al mismo, incluyendo plano de planta y valoración de las obras.
- Las nuevas injerencias, para esta actuación, además de incluirse en el preceptivo proyecto de ejecución, se deberá de solicitar una licencia independiente teniendo en cuenta lo determinado por el técnico de Infraestructuras en su informe; tampoco se contempla ningún nuevo rebaje para acceso rodado por lo que se deberá de solicitar una licencia independiente en la que se determinara por el Departamento de Infraestructuras las características y diseño del mismo.
- Las obras de reposición, en caso de ser necesarias, se ejecutarán con carácter previo a la conclusión de los trabajos, y la devolución de la garantía pasará a producirse un año después de expedirse la licencia.
- Se tendrán en cuenta las medidas de seguridad que dispone la legislación vigente de aplicación en función del tipo de obra; estando el Ayuntamiento exento de la responsabilidad derivada del incumplimiento o falta de estos por parte del solicitante o/y el/los Técnicos intervinientes en las obras





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación del Area de Fomento
Urbanismo

(Director de Obras, Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución, etc.),

- Todas las líneas aéreas tanto interiores como exteriores en la parcela como en viarios colindantes deberán soterrarse.
- Será en el proyecto de ejecución donde se recogerán estas propuestas así como las directrices del Departamento de Infraestructuras.

- Que con relación al Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento SEIS:

1. - Certificado original final de obras visado por el colegio oficial correspondiente, si procede, firmado por el técnico o técnicos directores de obras e instalaciones, en el que conste que los medios y sistemas de protección contra incendios adoptados cumplen con el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios y la normativa vigente en la materia que le sea de aplicación al uso o actividad solicitados, así como al Código Técnico de la Edificación.

Se adjuntarán planos a escala finales de obra de las diferentes plantas del edificio, donde queden reflejadas las instalaciones y medios de protección contra incendios instalados, así como la localización de contadores, fuentes de energía, depósitos de combustible, etc.

2. - Certificado original de empresa instaladora acreditada, firmada por técnico competente de la misma, conforme las instalaciones de protección contra incendios realizadas cumplen con el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, emitido por empresa autorizada.

3. - Certificado de homologación de las puertas EI instaladas, así como de aquellas que dispongan de mecanismo retenedor conectado a la instalación de detección.

4. - Contrato de mantenimiento de los equipos de protección contra incendios, de acuerdo al Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, emitido por empresa autorizada.

Así mismo se hace constar que el ámbito del presente informe se circunscribe a las condiciones de seguridad contra incendios recogidas en la documentación técnica aportada, sin valorar el resto de las condiciones urbanísticas que deberán ser informadas por el departamento correspondiente”.

- Que en relación con el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de afección:

Las obras se harán con sujeción a las siguientes condiciones Generales:

1ª.- En ningún caso las actuaciones a realizar supondrán un impedimento a la capacidad de desagüe del cauce ni a sus zonas de servidumbre, quedando obligado el peticionario a conservar las obras en perfecto estado y siendo responsable de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse a intereses públicos o privados como consecuencia de las obras autorizadas tanto durante la ejecución como en la explotación. Serán de cuenta del solicitante los daños que en cualquier concepto pudieran causarse a personas, animales o cosas no habiendo lugar a indemnización de ningún tipo. En general, los peticionarios deben garantizar la limpieza y mantenimiento de la obra ejecutada para eliminar cualquier obstáculo que impida la libre circulación del agua.

2ª.- Las obras autorizadas se ejecutarán con sujeción al documento presentado, pudiendo este Organismo autorizar pequeñas variaciones que tiendan al perfeccionamiento del proyecto y que no impliquen modificaciones en lo esencial de la autorización.

3ª.- Las obras autorizadas deberán quedar terminadas en el plazo de TRES (3) AÑOS contado a partir de la fecha de notificación del presente escrito, una vez transcurrido podrá declararse la caducidad de esta autorización. El solicitante deberá comunicar a este Organismo el comienzo y terminación de las obras, las cuales podrán ser inspeccionadas por personal de este Organismo a los efectos del cumplimiento de las presentes condiciones.





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación del Area de Fomento
Urbanismo

4ª.- Esta autorización se otorga exclusivamente a los efectos de lo previsto en la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, concediéndose sin menoscabo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, quedando el peticionario obligado a demoler o modificar por su parte las obras, cuando la Administración lo ordene por interés general, sin derecho a indemnización alguna.

5ª.- Queda prohibido el vertido o acumulación de escombros, tierras o áridos en el cauce, así como en sus zonas de servidumbre y policía, siendo responsable el peticionario de los daños y perjuicios que como consecuencia pudieran originarse y serán de su cuenta los trabajos que la Administración ordene para la limpieza de los escombros procedentes de las obras.

6ª.- Queda prohibida la tala o poda de vegetación de ribera, salvo la estrictamente necesaria para la correcta ejecución de las obras, previo pronunciamiento de esta Administración.

7ª.- Bajo ningún concepto se podrá obstaculizar el paso por la zona de servidumbre del cauce (5 metros de anchura a ambos márgenes de acuerdo con el artículo 6.2.a) del R.D.P.H).

8ª.- En modo alguno podrán modificarse las características esenciales de las obras sin el pronunciamiento de esta Administración.

9ª.- Esta autorización no prejuzga la línea de deslinde de los terrenos de dominio público del cauce, reservándose la Administración el derecho de recuperar los terrenos ocupados con la ejecución de las obras si como consecuencia del deslinde administrativo resultasen ser de dominio público

10ª.- La autorización se considera en precario y sin ningún derecho a indemnización si fuera necesario, por motivos relativos al cauce, modificarla.

11ª.- Esta autorización se otorga con independencia y sin perjuicio de las que deban recabarse de otros Organismos competentes, en especial la licencia de obras municipal, si hubiera lugar.

12ª.- El peticionario queda obligado al pago de las cantidades que resulten por aplicación de las tasas, cánones y exacciones que se le practiquen de acuerdo con las liquidaciones por este Organismo.

13ª.- Una copia de la autorización deberá permanecer en la obra a disposición del personal de este Organismo que la requiera.

14ª.- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores conllevará el inicio de la tramitación para la revocación de la presente autorización, estando obligado el peticionario a dejar el cauce en condiciones normales de desagüe pudiendo este Organismo adoptar las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de esta obligación, sin indemnización alguna.

15ª.- Quedan incluidas en esta autorización las obras de conservación y mantenimiento ordinario siempre que no supongan aumento de volumen, altura o superficie, ni modificación de los usos, y previa comunicación a este Servicio con un plazo de 10 días anterior al inicio de este tipo de actuaciones.

- **Que para la posterior solicitud de la ocupación** a la finalización de la ejecución de las obras contempladas en esta licencia, se realizará mediante declaración responsable y según lo determinado en la legislación urbanística, debiendo presentarse: el modelo municipal correctamente formalizado con los documentos necesarios adjuntos, la preceptiva documentación final de obra y correspondientes certificados finales de obras debidamente visados por el colegio oficial del/os técnico/s competente/s correspondientes en los que además de acreditarse la aptitud del inmueble al uso al que se destinan, el cumplimiento del CTE y el resto de determinaciones previstas en la legislación vigente por el tipo de obra y actividad, debiendo pronunciarse expresamente dichos certificados finales al ajuste de las obras ejecutadas a la licencia concedida y la aptitud dicha edificación y urbanización para destinarse al uso previsto, satisfaciendo dichas exigencias básicas del CTE para cada uno de los requisitos de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, accesibilidad y habitabilidad. Adjuntándose, igualmente, a la declaración responsable de utilización (primera ocupación), la documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en los inmuebles conforme a su normativa





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación del Área de Fomento
Urbanismo

reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros, todo según el artículo 13 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Que además deberá aportarse, junto con la declaración responsable de primera ocupación y/o utilización, la siguiente documentación:

- Impreso 902 debidamente cumplimentado y justificativo de haber dado de alta los inmuebles en contribución urbanas.
- Certificación energética si la actuación se incluye en el ámbito de Aplicación del HE 1 del CTE.
- Acreditación de la puesta en servicio de aparatos elevadores, climatización o cualquier otra instalación ejecutada en el inmueble que requiera autorización de Órgano competente de Industria de la Junta de Andalucía.
- Informe favorable solicitado previamente al Departamento de Infraestructuras.
- Así como cualquier otro certificado, informe, documento o requisito exigido en los informes de trámite de esta licencia de obras y derivado del tipo de edificación, uso al que se destina, ubicación y/o posible afecciones sectoriales.

- Que la presente licencia no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto de cumplimiento y de los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación, siendo responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación conforme a la normativa reguladora, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación y sin perjuicio del control que corresponde a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación del cumplimiento de condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones y usos previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento será responsable quienes los proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

- Que la inexactitud, falsedad u omisión de cualquier dato o manifestación reflejada en la documentación técnica suscrita por el técnico, así como a cualquier documento posteriormente aportado, será responsable el técnico que los suscribe o en su caso, el solicitante de la licencia y determinará desde el momento que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar y que, mediante previa resolución administrativa pública que declare tales circunstancias, se le podrá exigir la obligación de sustituir jurídicamente al momento previo del inicio del expediente.

- Que la masa arbórea del municipio no puede desaparecer, por tanto se deberá extremar por parte del solicitante en la ejecución de las obras autorizadas, las medidas necesarias para conservar en buen estado además de la existente en la parcela, el arbolado de alineación si existiera y demás elementos vegetales y/o mobiliario urbano que exista en la vía pública. Una vez finalizadas las obras, podría procederse a su comprobación en caso necesario, advirtiéndose al interesado que estará obligado a reponer a su costa, cualquier desperfecto o merma que se produzca en dicha masa arbórea como consecuencia de las obras que se ejecuten o por cualquier adecuación sobre la misma precisando la previa y preceptiva autorización de la Delegación de Parques y Jardines.

- Que deberá adoptar, a su costa, cualquier medida o actuación que derive de la aplicación de la normativa vigente de seguridad, salubridad, prevención de ruidos o actividades molestas e insalubres, y demás de pertinente aplicación.

- Que si para la ejecución de las obras fuese necesario ocupar la vía pública deberá solicitar ocupación de vía pública, aportando croquis acotado con indicación de superficie y duración estimada, debiendo obtener informe favorable previo de la Delegación de Vía Pública y Tráfico.

- Que si para la ejecución de las obras fuese necesario la instalación de otras grúas o medios auxiliares similares, deberá solicitar con carácter previo a su montaje la preceptiva licencia, aportando el correspondiente proyecto de instalación que describa las características de la misma y la correspondiente autorización de AESA.





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación del Area de Fomento
Urbanismo

- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80.2 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, no podrán concederse licencias municipales de obra sin constitución previa de fianza o garantía financiera a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. Dicha fianza se reintegrará a la persona o entidad productora en el momento que aporte el certificado emitido por persona autorizada acreditativo de la operación de valorización y eliminación a la que han sido destinados los residuos, de acuerdo con el modelo del Anexo II del citado Decreto y se acredite la finalización de la obras. Que, al no existir disponibilidad en Torremolinos, todo material procedente de excavaciones de tierras y materiales de escombros amparados en la presente Licencia de Obras, se depositarán en vertederos situados fuera del Término Municipal de Torremolinos. Así mismo, según lo establecido en la Ley 10/1998 (de 21 de Abril, de Residuos) como en el Real Decreto 105/2008 (de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición), la gestión de estos residuos debe ser realizada a través de gestores autorizados quedando prohibido que aquellos que se generen en una obra queden abandonados en espacios no habilitados para ello; en cuyo caso contrario será jurídica y económicamente responsable de cualquier vertido en lugar no autorizado. Por lo que deberá aportarse certificado o justificante de que los vertidos (escombros derivados de la obra) han sido depositados fuera del término municipal de Torremolinos y la gestión de estos residuos se ha realizado a través de gestores autorizados.

- Que según lo determinado en el artículo 141, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sobre la eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa LISTA:

· Las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un (1) año para iniciar las obras y de tres (3) años para la terminación de estas. Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

· Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

· El Ayuntamiento, para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos (2) meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos del artículo 136 de la LISTA, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

- Que la licencia se entenderá otorgada, en su caso, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

- Que, aún cuando se conceda la licencia mediante acuerdo del Órgano competente, no está facultándose para el inicio de las obras hasta tanto esté expedida la misma. **Que las obras se, ejecutarán una vez expedida la licencia con arreglo a la documentación aprobada, disposiciones** del planeamiento de aplicación, normativa de edificación y prescripciones de los distintos Servicios y **bajo la dirección de los Técnicos acreditados en el expediente para ello.** Que el Documento acreditativo de la expedición de la licencia estará en el lugar de las obras mientras dura ésta, para poder ser exhibida a requerimiento de la Autoridad municipal.





Ayuntamiento de Torremolinos

Delegación del Area de Fomento
Urbanismo

- Que las obras e instalaciones deberán ejecutarse y ajustarse a las condiciones mínimas exigidas y reguladas por los Documentos Básicos del CTE, y a la normativa y reglamentos técnicos específicos, de acuerdo con el tipo de obras e instalaciones informadas y su uso y, en su caso, bajo la Dirección Técnica de Obra, que dicha legislación exige.

- Que, de acuerdo con el artículo 9 de la Ordenanza Municipal nº12, referente a “Tasas por Actuaciones Urbanísticas”, se deberá instalar en lugar visible una cartela de 1,50 m de longitud por 1m de anchura, en color blanco y texto en negro, con los datos determinados en dicho artículo.

Torremolinos, fechado y firmado digitalmente
EL VICESECRETARIO GENERAL
Por DF Decreto N.º 10511 de fecha 12/11/2021
La Técnico de Administración General de Urbanismo
Fdo.: Teresa María Peláez Díaz

CONDICIONES GENERALES

Conforme a la Ordenanza Fiscal Nº 12 y Legislación Urbanística aplicable:

Todas las licencias de obras se supeditarán a las siguientes bases:

- a) La licencia de obras se concede sin perjuicio de tercero, y dejando a salvo la competencia de las jurisdicciones distintas de la autoridad municipal.
- b) Toda licencia será válida para las obras que en ella se detallen y por el tiempo que en ella se determine, sirviendo de índice para acreditar tal validez los días o meses que se cobren por ocupación de vía pública con materiales en las obras interiores, y por la misma ocupación y con valla en las obras exteriores, que se liquidarán proporcionalmente al tiempo de duración que se suponga a los trabajos. Transcurrido el tiempo fijado sin que se terminen las obras, procederá nueva liquidación de derechos, salvo que pruebe que la tardanza en terminar sea debida a caso fortuito o a otra causa justa.
- c) Si no se comenzaran las obras dentro del plazo de seis meses o se interrumpieran por igual periodo de tiempo, se considerarán caducadas las licencias.
- d) Si las obras dieran principio expirando el plazo, o se interrumpieran antes de la terminación del mismo, el concesionario de la licencia vendrá obligado a ponerlo en conocimiento de la Alcaldía, la cual, previa comprobación de la no realización o interrupción de los trabajos y de las causas que lo motivaran, podrá acordar la concesión de un último plazo para el comienzo o reanudación de las obras o la caducidad definitiva de la licencia.
- e) El documento acreditativo de la expedición de la licencia estará en el lugar de las obras mientras dura ésta para poder ser exhibida a requerimiento de la autoridad municipal.
- f) En el lugar de la obra se instalará en sitio visible una cartela de 1,5 m. de longitud por un metro de ancho, con el formato y texto previsto en el Art. 9 de la Ordenanza Reguladora.

DE ORDEN TÉCNICO

1ª. Que las obras que se ejecuten bajo la dirección del arquitecto que autoriza la instancia presentada con arreglo a los planos que se aprueban y que reúnan las debidas condiciones de solidez y ornato, colocándose andamios con antepechos cerrados y valla en la vía pública durante la ejecución de las obras.

2ª Antes de expedirse el permiso deberán ser marcadas sobre el terreno las alineaciones o se deberán tomar los datos de emplazamiento, en su caso por el personal designado al efecto por el Sr. Arquitecto Municipal.

3ª De igual modo, antes de expedirse el permiso, deberá haberse fijado por el personal que el Sr. Ingeniero Municipal designe la rasante que deberá observar la construcción.

4ª El permiso se concederá con la condición de que esta finca se pueda dotar de agua potable antes de ser habitada y se haya establecido el sistema de desagüe que determine el Sr. Ingeniero Municipal.

5ª Antes de habitarse la finca se deberá solicitar el permiso para ello.

