

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL N° 6/2017, DE FECHA 28-04-2017.

En Álora, siendo las doce horas del día veintiocho de abril de dos mil diecisiete, y en el despacho del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local para celebrar sesión Ordinaria nº 6/2017, presidida por la Sra. Alcaldesa-Accidental D^a Sonia Ramos Jiménez y con la asistencia de los siguientes Tenientes de Alcalde:

D^a Desirée Cortés Rodríguez.
D. Francisco Martínez Subires.
D^a Ana Sánchez Aranda.
D^a Mónica Ruiz Casermeiro.

Asimismo, asiste a esta sesión, D. Alberto Fernández Hornero, Arquitecto Municipal, D. José Mulero Párraga, Interventor Municipal así como el Secretario General, D. Alfonso Moreno Olmedo, quien da fe del acto.

El Presidente declara abierta la sesión, pasándose a continuación a tratar y resolver los distintos puntos incluidos en el orden del día:

PRIMERA PARTE DE CARÁCTER RESOLUTIVO

ACTAS

PUNTO N° 1.- Aprobación Acta sesión de fecha 05/04/2017 (n° 5/2017).

Por la Presidencia se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del acta correspondiente a la sesión que a continuación se indica, de la cual tiene copia los Concejales, a tenor de la cédula de notificación que obra en el expediente; éstas es: 5/2017 de fecha 05/04/2017 a la cual se le presta conformidad por unanimidad de los miembros presentes.

URBANISMO

PUNTO N° 2.- Reconocimiento de edificación en Situación Legal de Asimilado a Fuera de Ordenación (SAFO) en parcela 424 del polígono 2: D^a. I. S. L. (Gestiona 820/2016).

Resultando informe del Arquitecto Municipal Responsable del Departamento de Urbanismo de fecha 30/03/2017 del siguiente tenor:

“

INFORME

DESTINATARIA

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2017-0006 Fecha: 03/05/2017



<p>S/REF.: N/REF.: interno/enrique/informe S.A.F.O.0716E..(S.L.) EXPEDIENTE: 820/2016 PROCEDIMIENTO: SAFO 07/16 FECHA: 15-MAR-2017 ASUNTO: Declaración de S.A.F.O (D.2/2012) E.L.(S. La.).</p> <p>Referencia catastral: Parcela: 290012A00204240000UQ (pol 2 par 424)</p>	<p>Alcaldesa- Presidenta accidental D^a. Sonia Ramos Jiménez</p> <p>Excmo. Ayuntamiento de Álora</p>
--	---

D. Enrique García-Pascual González, Arquitecto Municipal, Responsable del Departamento de Urbanismo del Excm^o. Ayuntamiento de Alora, en relación con el referido asunto emite el siguiente informe:

Con fecha 6 de junio de 2016 de Registro General de Entrada y nº: 4.047 de orden, se aportó "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA RECONOCIMIENTO DE SAFO para corrales sitios en Polígono 2, Parcela 424. ALORA (MÁLAGA)", promovido por D. M. E. L.(titular registral de la finca), suscrito por el ingeniero técnico agrónomo D. Antonio Pérez Espejo, con visado colegial del día 26 de mayo de 2016.

Efectuado requerimiento REQUI 8616, notificado en fecha 16 de agosto de 2016, éste se cumplimentó mediante la presentación de nueva documentación denominada "CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE CONSTRUCCIONES EN SAFO SITAS EN PAR 424 DEL POL 2, DE ÁLORA", figurando como promotora D^a I. S. L. (cónyuge del titular, que aceptó por Acta de fecha 21 de mayo de 2013 el cargo de tutor de su marido, ver ANEXO B.7.) y suscrito por el arquitecto técnico D. Alejandro Ruiz Lagos, con visado colegial de fecha 19 de diciembre de 2016. Finalmente, en fecha 24 de enero de 2017 y con Nº: 450 de orden de registro general de entrada, se aportó la documentación definitiva, con visado de fecha 23 de enero de 2017.

Vista documentación aportada tenemos lo que sigue:



Antecedentes:

Se comprueba que no existe licencia de obras otorgada en esta parcela.

Visto que el Certificado corresponde a una edificación que comprende lo siguiente:

Descripción de la edificación:

Corral-cabreriza con gallinero y pajar en torno al patio principal. Anexos de Garaje y zahúrda con corral al descubierto (ver Plano 3).

FOTOS EXTERIORES (ver Plano 6)





ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

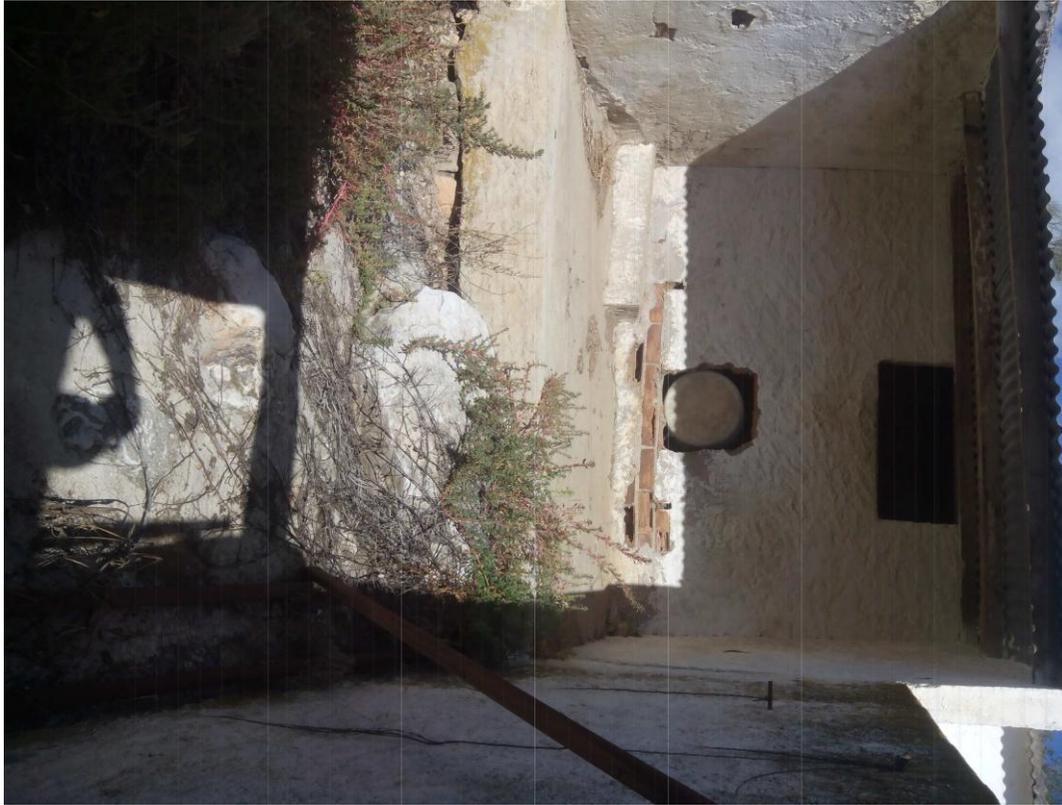
Número: 2017-0006 Fecha: 03/05/2017



FOTOS INTERIORES









Situación en PEPMF de la Provincia

Cronología de ortofotos

ORTO 2003





ORTO2016

Atendiendo al D. 2/2.012 sobre Régimen de Edificaciones Aisladas en S.N.U., se deduce que en cuanto a la edificación reseñada , se está en el caso previsto en su art. 3.1.B.b., por tratarse de una construcción terminada sin licencia, pero superado el plazo de 6 años de prescripción, ya que , según las N.N. S.S. vigentes se trata de Suelo No Urbanizable Común o sin protección especial alguna, pero conforme al POTAUM sí goza de protección Territorial como Áreas de Transición por lo cual, esta edificación tendría ganada ya la prescripción antes de la fecha de 23 de julio de 2005, (dado que esta protección no proviene del PEPMF de la Provincia) ya que se comprueba que existía todo lo construido con anterioridad a 2003.

Por tanto, se estima que cabe el procedimiento de Reconocimiento de régimen asimilado a la situación legal de Fuera de Ordenación (SAFO), considerando que no se da ninguno de los supuestos de excepción previstos para este caso, al tratarse - como se ha dicho - de S.N.U. con protección Especial pero haberse agotado el plazo de prescripción y no ser suelo



dotacional o con riesgos ciertos, ni tratarse tampoco de parcelación urbanística no prescrita.

Dado que consta lo siguiente:

A.- Identificación del Inmueble:

- Finca Registral Nº: 18.972 del Registro de la Propiedad de Álora, tomo 989, libro 314 y folio 151. (R. P. de Álora).
- Referencia Catastral:
Parcela: 290012A00204240000UQ (pol 2 par 424)

Plano Catastral vigente:

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ALORA Provincia de MÁLAGA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 29012A00204240000UQ

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Polígono 2 Parcela 424
PLATEADO, ALORA [MÁLAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario | AÑO CONSTRUCCIÓN: 2000

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 221

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: Polígono 2 Parcela 424
PLATEADO, ALORA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 221 | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 35,831 | TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO		00	01	221

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (m²)
a	AM	Almendro seco	03	0,5207
b	O-	Olivos seco	03	1,2436
c	C-	Labor o Labradío seco	02	1,6376
	I-	Improductivo	00	0,0388

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

348.700 | Coordenada U.T.M. Huso 30 ETR889 | Martes, 25 de Octubre de 2016

348.500 | 348.800 | 349.100

4.087.200 | 4.087.100 | 4.087.000

207 | 208 | 431 | 430 | 425 | 423 | 582

CASA

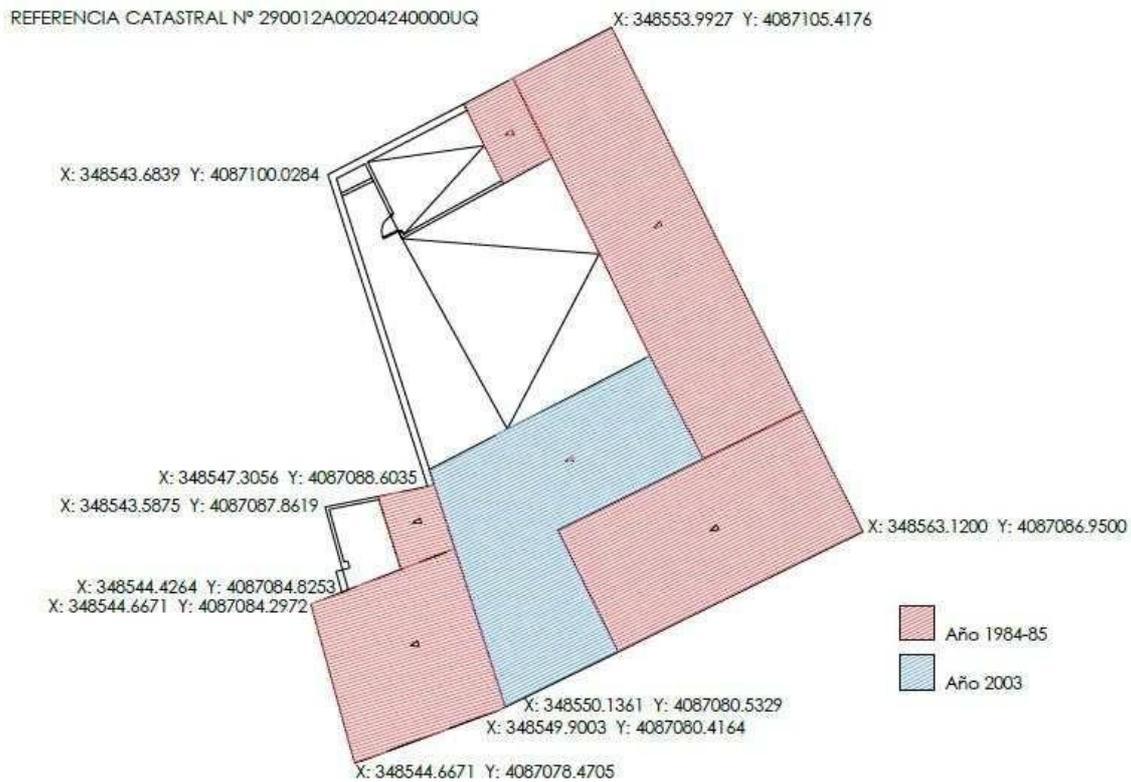
348.700 | Límite de Manzana | Límite de Parcela | Límite de Construcciones | Mobiliario y aceras | Límite zona verde | Hidrografía

Georreferencia de las edificaciones:



Se dispone de las siguientes georreferencias conforme determina la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Coordenadas X Y UTM 30 ETRS89



B.- Acreditación de la fecha de terminación:

Referida a las edificaciones de que se trata, mediante Certificado incluido en la documentación aportada, con base en la documentación ortofotogramétrica, así como en la antigüedad catastral constando como año de construcción el de 2000.



C.- **Aptitud de la edificación para el uso a que se destina:**

Quedan acreditadas la seguridad, habitabilidad y salubridad, mediante la documentación aportada en el Certificado suscrito por técnico, competente para ello y que, bajo su responsabilidad asevera como cierto que la edificación es APTA, si bien hace una recomendación relativa a la estructura, para mejorar su funcionamiento en conjunto y establece la necesidad de una inspección técnica bianual.

D.- **Infraestructuras autónomas:**

A la parcela se accede desde un carril existente.





Consta instalación de abastecimiento de agua potable (mediante depósito). No tiene instalación eléctrica.

Por tanto, cabe afirmar que los servicios de que dispone la edificación son suficientes para su uso como corrales.

Por todo lo anterior se estima que técnicamente cabe la declaración de régimen Asimilado a la Situación Legal de Fuera de Ordenación para la siguiente edificación, de la que se indica su superficie construida:

Conjunto de corrales y garaje, con 218,73 (m²t) en total , dispuestos alrededor de un patio descubierto central, en diferentes espacios abiertos y cubiertos, distribuidos conforme recoge el Plano 3.

Al efecto de la **Resolución de Reconocimiento** de dicho régimen, se tiene:

a.- Existe prescripción de la acción de la Administración puesto que han transcurrido más de 6 años desde la completa terminación de todo lo construido, tratándose de S.N.U. con protección especial por el POTAUM (Protección Territorial del tipo Áreas de Transición).



b.- Según la documentación aportada, resulta utilizable la edificación para el uso de corrales y garaje a que se destina, por reunir condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. No obstante, el técnico redactor recomienda que se efectúen operaciones de conexión entre la estructura principal y las construcciones anexas, para solidarizarlas entre sí, así como la inspección técnica general y bianual. Por esto y, conforme a lo previsto por el art. 10 del D 2/2012, se tramita - en paralelo a este expediente - la **Orden de Ejecución** correspondiente a esta recomendación estructural.

c.- Serán obras autorizables exclusivamente las de reparación y conservación por estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, conforme a lo recogido por el D. 327/2.012 (art. 4.8).

d.- Podrán prestarse a este inmueble servicios de abastecimiento de agua potable y de electricidad, mediante suministros por compañías u organismos, sin que esto represente derecho a exigir infraestructura municipal alguna.

e.- Conforme a lo previsto por el D. 2/2.012, no procede el otorgamiento de licencia de utilización para el inmueble constituido en conjunto, por corrales y garaje.

Valoración:

Conforme a los Valores Medios Estimativos de la Construcción de 2.016 proporcionados por el Colegio de Arquitectos de Málaga, se tiene la siguiente valoración para las construcciones (aplicando un índice de disminución del 0,8 debido a las bajas calidades de la construcción :

Uso	(€/m2t)	(m2/t)	(€)
a. Corrales y garaje (abiertos y cubiertos)	189	X 218,73	≡ <u>33.072</u>
TOTAL (PEM) =			33.072(€)

Alcanzándose pues la cifra de **33.072 €** (treinta y tres mil sesenta y dos euros).

Lo que se informa en Álora a los efectos oportunos.



**El Arquitecto Municipal
Responsable del Dpto. de Urbanismo**

Enrique García-Pascual González"

Resultando liquidación tributaria de fecha 31/03/2017 del siguiente tenor:

D. Tomás Rodríguez Díaz, Tesorero del Excmo. Ayuntamiento de Álora, en relación al expediente de referencia y de conformidad con el art. 14 F. de la ordenanza fiscal Nº 8, reguladora de la tasa por servicios urbanísticos, emite la siguiente liquidación:

LIQUIDACIÓN POR EMISIÓN, DE OFICIO O A INSTANCIA DE PARTE, DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DECLARATIVA DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A FUERA DE ORDENACIÓN:

EXPEDIENTE GESTIONA Nº 820/2016

PROCEDIMIENTO		SUJETO PASIVO
SAFO 07/16		I. S. L.
N.I.F/ PASAPORTE Nº		DOMICILIO DEL SOLICITANTE
****8138D		
LUGAR DE LA EDIFICACIÓN		
POLIGONO 2 – PARCELA 424		
TASA = VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN X TIPO IMPOSITIVO		
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA
33.072 €	6 %	1.984,32 €
CUOTA TRIBUTARIA A INGRESAR		1.984,32 €

**EL TESORERO,
D. Tomás Rodríguez Díaz**

Resultando informe jurídico de fecha 18/04/2017 del siguiente tenor:

"INFORME JURÍDICO DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN (SAFO) DE EDIFICACIÓN SITA EN LA PARCELA 424 DEL POLÍGONO 2 DEL MUNICIPIO DE ÁLORA.

Visto el Informe Técnico Municipal favorable de fecha 30/03/2017, relativo a situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) de las edificaciones sitas en

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2017-0006 Fecha: 03/05/2017



Cod. Validación: A44964AMQET166EZKZ7A.ZS.LMSC | Verificación: <http://alora.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 55

la parcela 424 del polígono 2 de Álora, edificaciones cuya dimensión asciende a un total de 218,73 m2 distribuidos en corral-cabreriza con gallinero y pajar, garajes y zahúrda con corral al descubierto, se emite **INFORME RELATIVO A SAFO:**

1. En cuanto al régimen jurídico habrá que estar a lo dispuesto en:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su redacción dada por la Ley 2/2.012, de 30 de enero (en adelante, LOUA).
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Decreto 2/2012)
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo (en adelante, RDUA).

2. El Art. 34.1 b) párrafo 3º de la LOUA señala que *para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.*

3. El Art. 53 del RDUA bajo la rúbrica "*Declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación*", recoge:

"1. *Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

2. *En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.*



3. *Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

4. *El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.*

La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de reconocimiento deberá estar visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

5. *Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.*

6. *Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.”*

4. El régimen jurídico aplicable a las edificaciones en situación de SAFO, se desarrolla reglamentariamente en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no



urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 30/01/2012 nº 19). En este sentido hay que estar a lo dispuesto en la normativa de referencia, siendo fundamental lo establecido en relación a:

- Edificaciones objeto de SAFO: Art. 3.1 B) apartado b) y 8.1 del Decreto 2/2012.
- Supuestos en los que no procede la declaración de SAFO: Art. 8.2 del Decreto 2/2012.
- Obras susceptibles autorización en edificación SAFO: Art. 8.3 y 12.1 d) del Decreto 2/2012, y último párrafo del Art. 53.4 del RDUA.
- No concesión de licencia de ocupación o utilización en SAFO: Art. 8.6 del Decreto 2/2012.
- Administración competente para declaración de SAFO: Art. 9.1 del Decreto 2/2012.
- Establecimiento de tasa municipal por declaración de SAFO: Art. 9.3 del Decreto 2/2012.
- Documentación a presentar: Art. 10.1 del Decreto 2/2012.
- Instrucción del procedimiento: Art. 11 del Decreto 2/2012.
- Contenido de la resolución administrativa municipal de SAFO: Art. 12.1 del Decreto 2/2012.
- Plazo para dictar resolución y efectos del silencio administrativo: Art. 12.2 y 12.3 del Decreto 2/2012.

5. Consta Informe Técnico Municipal favorable de fecha 30/03/2017, emitido por el Arquitecto Municipal una vez efectuado el estudio de la documentación técnica con visado colegial de fecha 24/01/2017, realizada por parte del arquitecto técnico D. Alejandro Ruiz Lagos, documentación en la que se hace constar el cumplimiento de los requisitos de la situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) de la edificación (conjunto de corrales y garaje) sita en la parcela 424 del polígono 2 del municipio de Álora (Art. 11.2 y 11.3 del Decreto 2/2012, y Art. 53.4 del RDUA), determinando el Informe Técnico Municipal fundamentalmente los siguientes aspectos:

A) Clasificación del suelo: Edificación ubicada en suelo no urbanizable (SNU) de especial protección, y ello debido a que la edificación se encuentra dentro de las denominadas "zonas de transición" según el POTAUM, a pesar de lo cual, la protección otorgada a la referida zona habría sobrevenido una vez superado el plazo de prescripción para la adopción de medidas de legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

B) Edificación formada por corrales, garaje y zahúrda. Se acredita la existencia de una superficie construida de 218,73 m², destinados a corral-cabreriza con gallinero y pajar, con anexos consistentes en



garaje y zahúrda, consistiendo en definitiva en un conjunto de corrales y garaje, dispuestos alrededor de un patio descubierto central en diferentes espacios tanto abiertos como cubiertos.

C) Valor de las construcciones: 33.072€.

D) Ref. catastral de la parcela: 290012A00204240000UQ.

E) Antigüedad Catastral: 2000.

F) Finca registral de Álora nº: 18.972.

G) Reportaje fotográfico de las edificaciones objeto de SAFO.

H) Ortofotos aéreas del año 2003, 2016 (CARTOMAP- Diputación Provincial de Málaga).

I) Situación de la edificación actual: el total de los elementos que conforman la edificación (corrales, garaje y zahúrda) carecen de licencia. No obstante lo anterior, con base en las ortofotos adjuntas y a la documentación obrante, se puede determinar que la antigüedad de la edificación es del año 2000 y que por tanto, la protección sobrevenida con la entrada en vigor del POTAUM en el año 2009, habría sido posterior a la prescripción de la edificación a los efectos de adopción de medidas de legalidad urbanística.

6. Consta Certificado técnico de aptitud para el reconocimiento de SAFO de la edificación visado en fecha 23/01/2017, suscrito por el Arquitecto D. Alejandro Ruiz Lagos, certificando el cumplimiento de las condiciones de Habitabilidad, Salubridad y Seguridad así como la fecha de antigüedad, la cual ya era superior a 4 años (plazo de prescripción según el régimen jurídico aplicable en la época) cuando entró en vigor el POTAUM (año 2009), tal y como se puede apreciar en las ortofotos aéreas del año 2003 y 2016.

7. En cuanto a la clasificación de suelo, según informe técnico municipal, conforme NNSS se trataría de SNU común sin especial protección hasta el año 2009, fecha en la que con la entrada en vigor del POTAUM, en el que se determinaría la zona donde se encuentra ubicada la parcela que contiene la construcción en cuestión, como "zona de transición" dotándola de especial protección. A pesar de la afirmación anterior y reiterando lo expuesto en líneas anteriores, el referido instrumento de planeamiento entró en vigor de forma posterior a la existencia de la prescripción de la acción de adopción de medidas de legalidad urbanística sobre la construcción, por ello, debe entenderse prescrita la infracción administrativa ex Art. 211 de la LOUA y Art. 85 del RDU, habiendo transcurrido el límite temporal de 4 años para el ejercicio de la potestad



de protección de la legalidad urbanística establecido en el art.185.1 de la LOUA y el art. 46.1 del RDUa en su redacción anterior, la cual es de aplicación a este supuesto (4 años según la legislación anterior), por lo que procede el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación (SAFO).

8. Se da cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 3.1 B apartado b) y Art. 8.1 del Decreto 2/2012.

9. Respecto de las edificaciones objeto de SAFO, no consta en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido (Art. 11.4 Decreto).

10. Consta liquidación de tasa municipal (6% -BOP 02/05/2012) emitida por el Tesorero Municipal en fecha 31/03/2017 (ex Art. 9.3 Decreto) por importe de 1.984,32 €. Dicha liquidación deberá ser aprobada por el órgano competente y notificada al sujeto pasivo en los términos previstos en la normativa tributaria aplicable.

11. El presente informe jurídico se emite a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 11.2 y 11.4 del Decreto 2/2012 y Art. 53.4 del RDUa.

12. La Administración competente para dictar resolución de SAFO resulta ser la municipal (Art. 9.1 Decreto 2/2012), y en cuanto al órgano competente la Junta de Gobierno Local por delegación efectuada mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia nº 884 de fecha 25 de junio de 2015 (BOP Málaga 13/08/2015 nº 156).

13. Las construcciones objeto de SAFO tienen la consideración de edificaciones aisladas a los efectos del ámbito de aplicación del Decreto 2/2012 (Art. 2.1 y 2.2 a) Decreto).

14. El procedimiento de reconocimiento de SAFO se inicia a instancia de parte (Art. 10.1 Decreto).

15. En cuanto a la resolución finalizadora del procedimiento de SAFO deberá indicar de forma expresa:

- Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a).
- El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación



de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

16. En relación al plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6 del Decreto 2/2012. En cuanto al silencio administrativo, transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, que se ha producido la caducidad del expediente. Si la resolución fuera denegatoria se indicará las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

17. La resolución municipal de SAFO debe ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad ex Art. 177.1 b) de la LOUA y Arts. 28.1 l) y 53.5 del RDU, garantizando los principios de seguridad jurídica, fe pública registral, y protección a los posibles terceros adquirentes de buena fe.

18. Consta acuerdo de Pleno de fecha 13/09/2012, en el que en el punto 3º, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de

Andalucía, así como en el punto 5º de la Norma 2ª de la Normativa Directora para la redacción de los Avances, se acordó declarar la innecesariedad de redacción de Avance de Planeamiento para la identificación de asentamientos urbanísticos en el término municipal de Álora (anuncio publicado en el BOP de Málaga nº 203 de fecha 22/10/2012). Consta igualmente Ordenanza municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las Edificaciones en suelo no urbanizable (BOP de Málaga 06/08/2013).



19. La que suscribe informa que en relación con las Obras susceptibles autorización en edificación SAFO, una vez otorgado el reconocimiento de SAFO, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble (Art. 53.4 último párrafo del RDU y Art. 8.3 y 12.1 d) del Decreto 2/2012).

Por todo ello, se emite **INFORME JURÍDICO FAVORABLE RELATIVO SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN (SAFO)** de la edificación (corrales, garaje y zahúrda) sita en parcela 424 polígono 2 del municipio de Álora.

Asesora Jurídica,
Fdo.: Mireia Román Pereira.”

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes acuerda aprobar la liquidación de fecha 31/03/2017, y **declarar la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación (SAFO), de la edificación (corrales, garaje y zahúrda) sita en parcela 424 polígono 2 de Álora**, en los términos de los informes que preceden.

PUNTO Nº 3.-Licencia urbanística municipal de obra para ejecución de garaje, piscina y muros de parcela en Calle Uriquí nº 32: D. F. R. (Gestiona 398/2017).

Resultando informe del Arquitecto Municipal de fecha 18/04/2017 del siguiente tenor:

“

Ref. Doc:	GES 398/17-LOB 34/17
Asunto:	Solicitud de licencia de obra para ejecución de garaje, piscina, y muros de parcela en C/ Uriquí nº 32. (7669407UF4777S0001PT) Álora.
Solicitante:	D. F. R..

D. Alberto Fernández Hornero, Arquitecto Municipal de Álora, en relación con el citado expediente emite el siguiente informe:

Antecedentes: En C.M.G. de 31/Jul/1.990 se otorgó Licencia de Obra para vivienda unifamiliar aislada en C/ Uriquí, a nombre de D. M. S. G..

Dicho lo cual se procede a informar lo siguiente:

“Con nº de registro de entrada 1790 de 13/Mar/2.017, se solicita licencia de obra para la muro de contención, garaje y piscina sita en C/ Uriquí nº 32.



Visto el Proyecto Básico y Ejecución suscrito por la Arquitecto D. Pedro J. Morillas López, con fecha de visado 27/Feb/2.017, se informa en relación a la Licencia de obras para muro de contención de tierras, piscina y garaje en el nº 32

-En base a las NN.SS. lo proyectado se ajusta a los condiciones de edificabilidad y los parámetros particulares de diseño (Art. 3.6.4.) establecidos en las NN.SS. de Álora, cumpliéndose por tanto las condiciones de uso, ocupación de la edificación, altura, etc.

Procede por tanto, informar en cuanto al cumplimiento de Leyes y Ordenanzas que afectan al expediente para el otorgamiento, en su caso de LICENCIA DE OBRAS.

Al respecto del Real Decreto 1.627/97 Sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción, se comprueba que ha sido aportado el preceptivo Estudio Básico de Seguridad y Salud.

Se aporta certificado de Intervención de Arquitecto.

En relación al cerramiento de parcela, se ajusta a lo reflejado en el Art. 3.6.6. de las NN.SS.

Se informa que PROCEDERÍA EL OTORGAMIENTO de la licencia de obra.

Asimismo, se deberá comunicar al promotor que una vez finalizadas las obras, y antes de su utilización, vendrá obligado a obtener la preceptiva LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN, para lo que deberá aportar Certificado Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa

Por otra parte y como Garantía de reposición de los elementos de la urbanización que puedan deteriorarse durante la ejecución de las obras, se constituirá un depósito en efectivo o bien un Aval por la cantidad de 867,17 € (Ochocientos sesenta y siete euros con diecisiete céntimos), que en su caso, se reintegrará o levantará a la concesión de la licencia de 1º ocupación.

A los efectos de la determinación de tasa e impuesto por la licencia de obras, la valoración basada en los "Costes de Referencia de la Construcción para 2.017" (Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga), puede establecerse en 22.462 € (veintidós mil cuatrocientos sesenta y dos euros).

Será de aplicación el Art. 9º de la ordenanza Fiscal nº 8, reguladora de la tasa por licencia

El Arquitecto Municipal
Fdo. Alberto Fernández Hornero"

Resultando liquidación tributaria de fecha 19/04/2017 del siguiente tenor:

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2017-0006 Fecha: 03/05/2017



Cód. Validación: A-4684AMQET66EXZJ7AZSLMSC | Verificación: <http://alora.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 65

D. TOMAS RODRÍGUEZ DIAZ, TESORERO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁLORA (MÁLAGA), EN RELACION AL EXPEDIENTE DE REFERENCIA, EMITE LA SIGUIENTE LIQUIDACIÓN:

LICENCIA DE OBRA MAYOR – EXPEDIENTE GESTIONA: 398/2017

EXPEDIENTE NÚMERO		SUJETO PASIVO	
PROCEDI. LOB 34/17		F. R.	
N.I.F/ PASAPORTE Nº		DOMICILIO DEL SOLICITANTE	
****3959X			
LUGAR DONDE SE EJECUTARÁN LAS OBRAS		FECHA SOLICITUD LICENCIA OBRAS	
C/ URIQUÍ, 32		13/03/2017	
LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE TASAS POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS			
CUOTA = BASE IMPONIBLE X TIPO IMPOSITIVO			
BASE IMPONIBLE	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA	
22.462€	1 %	224,62 €	
INGRESADO A/C: 07/03/2017		224,62 €	
CUOTA TRIBUTARIA A INGRESAR		0€	
LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS			
CUOTA= BASE IMPONIBLE X TIPO IMPOSITIVO			
BASE IMPONIBLE	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA	
22.462 €	2,5%	561,55 €	
CUOTA TRIBUTARIA A INGRESAR		561,55 €	
CONCEPTOS-IMPORTES TOTALES			
TASA LICENCIA URBANISTICA		IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES	
0€		561,55 €	

EL TESORERO,
D. Tomás Rodríguez Díaz

Resultando informe jurídico de fecha 24/04/2017 del siguiente tenor:

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2017-0006 Fecha: 03/05/2017



" INFORME JURÍDICO LICENCIA DE OBRA.

Vista la licencia urbanística de obra solicitada por don F. R., para obra de ejecución de garaje, piscina y muro en vivienda unifamiliar aislada en Calle Uriquí nº32 en el término municipal de Álora, en atención a los informes técnicos emitidos y que obran en el expediente, por esta Secretaría se informa lo siguiente:

1. Según se describe en el proyecto técnico visado el 27/02/2017, las obras pueden ser definidas como obra mayor y son admisibles en el emplazamiento de referencia, según se desprende del Informe Técnico Municipal favorable de fecha 18/04/2017.
2. Desde el punto de vista jurídico, procede manifestar que en la tramitación de la presente licencia se han evacuado los informes preceptivos, y seguido el procedimiento establecido para tal efecto en el Art. 172 regla 4ª LOUA, señala que la licencia se otorgará de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico (Art. 12.2 y 16 RDUa) sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.
3. El Art. 169.1.d) LOUA y Art. 8 d) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDUa), sujeta dichos actos de construcción a licencia urbanística.
4. Una vez examinado por los Servicios Técnicos Municipales el proyecto y documentación que acompaña a la misma, con fecha de 18/04/2017, se informó favorablemente la concesión de la presente licencia, por resultar conforme con la ordenación urbanística.
5. Órgano competente: Alcalde-Presidente, según lo dispuesto en el Art. 21.1q) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, competencia delegada a la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía-Presidencia nº 884 de fecha 25 de junio de 2015 (BOP Málaga 13/08/2015 nº 156).
6. La licencia se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros al amparo del Art. 5.3 RDUa y Art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955.
7. Las licencias urbanísticas tienen naturaleza reglada (Art. 5.1 del RDUa). Ello implica que deben otorgarse necesariamente si la solicitud se ajusta a derecho, y deben denegarse necesariamente en caso contrario. En caso de no adjuntarse el proyecto técnico, cuando sea exigible, o de otro



defecto formal no se debe denegar la licencia, sino notificar y conceder al interesado plazo de subsanación del defecto observado.

8. Las obras se ajustarán en su ejecución al proyecto presentado junto con la solicitud en los casos que así se exija, y a las normas de planeamiento vigentes en la localidad, y aquellas otras condiciones contenidas en el informe técnico municipal que sirve de fundamento al acuerdo que se adopte y al que se somete expresamente con base en lo establecido en el Art. 88.6 de la Ley 39/2.015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
9. La licencia se entenderá otorgada por el plazo para iniciar de seis meses como para terminar los actos amparados por ella de tres años, al amparo de lo previsto en el Art. 173.1 de la LOUA.
10. La resolución expresa debe notificarse en el plazo máximo de tres meses (Art. 172.5 LOUA), *transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia* (Art.11.4 RDLG 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Art. 20.2 RDU). En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística (Art. 11.3 RDLG 7/2015, Art.20.2 RDU). La resolución denegatoria, en su caso, deberá ser motivada (Art. 11.3 RDLG, Art. 172.6 LOUA y Art. 19.1 RDU).

Por todo ello, se emite INFORME JURÍDICO FAVORABLE para la concesión de licencia de obra.

El Secretario General,
Fdo: Alfonso Moreno Olmedo.”

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes OTORGA LICENCIA DE OBRA para ejecución de garaje, piscina y muro en vivienda unifamiliar aislada en Calle Uriquí nº32, de Álor, en los términos referidos en los informes que preceden.

PUNTO Nº 4.- Licencia urbanística municipal de obra para reforma y ampliación de vivienda en Calle Zapata nº4: D. M. A. B.(Gestiona 399/2017).

Resultando informe del Arquitecto Municipal de fecha 24/04/2017 del siguiente tenor:

“



Ref. Doc:	GES 399/17-LOB 33/17
Asunto:	Solicitud de licencia de obra para reforma y ampliación de vivienda en C/ Zapata nº 4. (7867841UF4776N0001FE) Álora.
Solicitante:	D. M. A. B..

D. Alberto Fernández Hornero, Arquitecto Municipal de Álora, en relación con el citado expediente emite el siguiente informe:

“Con nº de registro de entrada 1788/17, se solicita licencia de obra para la reforma y ampliación de vivienda en C/ Zapata nº 4. La vivienda que se pretende reformar presenta una antigüedad según catastro de 77 años (1.940). Se ubica sobre una parcela de 56 m², formando el actual nº de gobierno 4(a).

En base a las NN.SS. de Álora, se trata de una zona enmarcada dentro de los límites del suelo urbano consolidado, dentro del Casco histórico, acogido a la ordenanza N1.

Visto el Proyecto Básico y Ejecución de reforma y ampliación, redactado por el Arquitecto D Pedro J. Morillas López, con fecha de visado 13/Feb/2.017 se informa sobre a la adecuación de las Obras a la ordenación urbanística.

-En base a las NN.SS. lo proyectado se ajusta a las condiciones de edificabilidad de la Ordenanza N1 y la Ordenanza Municipal relativa a la protección de inmuebles y espacios de interés patrimonial (B.O.P. 14/Oct/2.004), no alterando los parámetros de ocupación, elevando la altura generando una terraza accesible en planta cubierta. Se ajusta a los parámetros particulares de diseño (Art. 3.6.4.) establecidos en las NN.SS. de Álora. No se produce incremento de superficie.

Se aporta certificado de Intervención de Arquitecto.

Al respecto del Real Decreto 1.627/97 Sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción, se comprueba que ha sido aportado el preceptivo Estudio Básico de Seguridad y Salud.

De acuerdo al Decreto 584/1972 de 24 de Febrero y su posterior modificación mediante Real Decreto 1541/2.003 de 5 de Diciembre, y dado que la ubicación de la vivienda unifamiliar se incluye dentro de la servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Málaga fijadas por el Real Decreto 1842/2.009 de 27 de Diciembre, se aporta autorización mediante resolución de 16/Dic/2.016 de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas del Exp.E16-2411, correspondiente a la obra objeto del informe con nº de registro de entrada 9435/16.

Por lo anterior se informa FAVORABLEMENTE a la licencia de obras para la reforma de vivienda unifamiliar adosada, en base al referido proyecto.



Asimismo, se deberá comunicar al promotor que una vez finalizadas las obras, y antes de su utilización, vendrá obligado a obtener la preceptiva LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN, para lo que deberá aportar Certificado Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa.

Por otra parte y como Garantía de reposición de los elementos de la urbanización que puedan deteriorarse durante la ejecución de las obras, se constituirá un depósito en efectivo o bien un Aval por la cantidad de 343,78 € (Trescientos cuarenta y tres euros con setenta y ocho céntimos) que en su caso, se reintegrará o levantará a la concesión de la licencia de 1º ocupación.

A los efectos de la determinación de tasa e impuesto por la licencia de obras, la valoración basada en los "Costes de Referencia de la Construcción para 2.017" (Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga), puede establecerse en 6.301,55€ (Seismil trescientos un euros con cincuenta y cinco céntimos).

Será de aplicación el Art. 9º de la ordenanza Fiscal nº 8, reguladora de la tasa por licencia

El Arquitecto Municipal
Fdo. Alberto Fernández Hornero"

Resultando liquidación tributaria de fecha 24/04/2017 del siguiente tenor:

D. TOMAS RODRÍGUEZ DÍAZ, TESORERO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁLORA (MÁLAGA), EN RELACION AL EXPEDIENTE DE REFERENCIA, EMITE LA SIGUIENTE LIQUIDACIÓN:		
LICENCIA DE OBRA MAYOR – EXPEDIENTE GESTIONA: 399/2017		
EXPEDIENTE NÚMERO	SUJETO PASIVO	
PROCEDI. LOB 33/17	M. A. B.	
N.I.F/ PASAPORTE Nº	DOMICILIO DEL SOLICITANTE	
*****8475		
LUGAR DONDE SE EJECUTARÁN LAS OBRAS	FECHA SOLICITUD LICENCIA OBRAS	
C/ ZAPATA, 4-A	13/03/2017	
LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE TASAS POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS		
CUOTA = BASE IMPONIBLE X TIPO IMPOSITIVO		
BASE IMPONIBLE	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA
6.301,55 €	1 %	63,01 €



INGRESADO A/C: 13/03/2017		63,01 €
CUOTA TRIBUTARIA A INGRESAR		0€
LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS		
CUOTA= BASE IMPONIBLE X TIPO IMPOSITIVO		
BASE IMPONIBLE	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA
6.301,55 €	2,5%	157,53 €
CUOTA TRIBUTARIA A INGRESAR		157,53 €
CONCEPTOS-IMPOTES TOTALES		
TASA LICENCIA URBANISTICA		IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES
0€		157,53 €

EL TESORERO,
D. Tomás Rodríguez Díaz

Resultando informe jurídico de fecha 26/04/2017 del siguiente tenor:

"INFORME JURÍDICO LICENCIA DE OBRA.

Vista la licencia urbanística de obra solicitada por don M. A. B., para obra de reforma y ampliación de vivienda en calle Zapata nº 4 en el término municipal de Álora, en atención a los informes técnicos emitidos y que obran en el expediente, por esta Secretaría se informa lo siguiente:

1. Según se describe en el proyecto técnico visado el 13/02/2017, las obras pueden ser definidas como obra mayor y son admisibles en el emplazamiento de referencia, según se desprende del Informe Técnico Municipal favorable de fecha 24/04/2017.
2. Desde el punto de vista jurídico, procede manifestar que en la tramitación de la presente licencia se han evacuado los informes preceptivos, y seguido el procedimiento establecido para tal efecto en el Art. 172 regla 4ª LOUA, señala que la licencia se otorgará de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico (Art. 12.2 y 16 RDUa) sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.
3. El Art. 169.1.d) LOUA y Art. 8 d) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDUa), sujeta dichos actos de construcción a licencia urbanística.



4. Una vez examinado por los Servicios Técnicos Municipales el proyecto y documentación que acompaña a la misma, con fecha de 24/04/2017, se informó favorablemente la concesión de la presente licencia, por resultar conforme con la ordenación urbanística, clasificando el suelo como suelo urbano consolidado acogido a ordenanza N1.
5. Al amparo del Art. 172 regla 2ª LOUA y Art. 5.2, 12.3, 13.2 RDU, Art. 2 RDU de 1.978, y Art. 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (modificado por RD 297/2013, de 26 de abril), consta en el expediente autorización (Resolución) de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de fecha 16/12/2016 (expte. E16-2411), el interesado deberá estar a los condicionantes que en su caso establezcan los informes o autorizaciones sectoriales, quedando este municipio afectado a la servidumbre indicada, en virtud del Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, debiéndose considerar este requisito de autorización previa, como una *conditio sine qua non*.
6. Órgano competente: Alcalde-Presidente, según lo dispuesto en el Art. 21.1q) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, competencia delegada a la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía-Presidencia nº 884 de fecha 25 de junio de 2015 (BOP Málaga 13/08/2015 nº 156).
7. La licencia se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros al amparo del Art. 5.3 RDU y Art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955.
8. Las licencias urbanísticas tienen naturaleza reglada (Art. 5.1 del RDU). Ello implica que deben otorgarse necesariamente si la solicitud se ajusta a derecho, y deben denegarse necesariamente en caso contrario. En caso de no adjuntarse el proyecto técnico, cuando sea exigible, o de otro defecto formal no se debe denegar la licencia, sino notificar y conceder al interesado plazo de subsanación del defecto observado.
9. Las obras se ajustarán en su ejecución al proyecto presentado junto con la solicitud en los casos que así se exija, y a las normas de planeamiento vigentes en la localidad, y aquellas otras condiciones contenidas en el informe técnico municipal que sirve de fundamento al acuerdo que se adopte y al que se somete expresamente con base en lo establecido en el Art. 88.6 de la Ley 39/2.015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
10. La licencia se entenderá otorgada por el plazo para iniciar de seis meses como para terminar los actos amparados por ella de tres años, al amparo de lo previsto en el Art. 173.1 de la LOUA.



11. La resolución expresa debe notificarse en el plazo máximo de tres meses (Art. 172.5 LOUA), *transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia* (Art.11.4 RDLG 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Art. 20.2 RDU). En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística (Art. 11.3 RDLG 7/2015, Art.20.2 RDU). La resolución denegatoria, en su caso, deberá ser motivada (Art. 11.3 RDLG, Art. 172.6 LOUA y Art. 19.1 RDU).

Por todo ello, se emite INFORME JURÍDICO FAVORABLE para la concesión de licencia de obra.

El Secretario General,
Fdo: Alfonso Moreno Olmedo."

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes OTORGA LICENCIA DE OBRA para reforma y ampliación de vivienda en calle Zapata nº 4, de Álor, en los términos referidos en los informes que preceden.

PUNTO Nº 5.- Licencia urbanística municipal de obra para reforma de local para Bar Cafetería en Plaza Fuente Arriba nº 6: D. J. R. R. (Gestiona 1013/2016).

Resultando y visto el informe del Arquitecto Municipal de fecha 25/04/2017 del siguiente tenor:

Ref. Doc:	GES 1013/16-LOB 111/16
Asunto:	Solicitud de licencia de legalización de obra para reforma de local para Bar Cafetería (Fuente Arriba nº 6) (Álor).
Solicitante:	J. R. R..

D. Alberto Fernández Hornero, Arquitecto Municipal de Álor, en relación con el citado expediente emite el siguiente informe:

"El local que pretenden legalizar para reforma destinado a Bar-Cafetería, se ubica en la Plaza Fuente Arriba nº 6, por donde tiene su acceso. Se trata de una actividad no incluida dentro del Título I de la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre.

Se corresponde con una actividad incluida dentro del Anexo III (epígrafe 13.32) de la Ley 3/2.014 de 1 de Octubre, de medidas normativas para reducir las



trabas administrativas para la empresa, sometida a instrumentos de prevención y control. Consta en el expediente la concesión de Licencia de Actividad, otorgada en J.G.L. de 5/Abril/2.017.

Se trata del Local identificado catastralmente como 7967958UF4776N0005WU y 7967958UF4776N0002XR, formando la totalidad de la planta baja del nº 6 de gobierno. Se enclava dentro de una Edificación acogida a la normativa específica de la ordenanza N1, tratándose de suelo urbano consolidado, dentro del Casco Histórico de las NN.SS. con un uso recogido en el Art. 3.3.2 de las NN.SS. compatible con el residencial en planta baja.

Visto el proyecto Básico y de Ejecución de reforma de local suscrito por la Arquitecta D^a. M^a José Suárez Escartín y vista la solicitud de licencia de obra, que recoge la reforma de local para uso Bar-Cafetería y sótano, se desprende que la adecuación del local proyectado se ajusta a los parámetros particulares de diseño establecidos (Art. 3.6.4.) en las NN.SS. de Álora.

En relación al cumplimiento del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, al tratarse de una intervención sobre un edificio existente, y conforme al artículo 2.3 "...el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras."

Se aporta proyecto adaptada al CTE. No se actúa en la estructura del edificio según se recoge en la memoria de proyecto.

En base a la memoria del proyecto y planos adjuntos, se justifican las condiciones de accesibilidad del local en planta baja y restringida a planta sótano, con una altura libre de 2.50. El aseo recogido en proyecto, reúne las condiciones de accesibilidad, pero no de uso público conforme al Anejo A del DB-SUA9 del CTE.

Dicho incumplimiento es relativo a la inclusión de la zona de transferencia para el inodoro en ambos lados, habiéndose recogido uno solo de los lados

En relación a la Ordenanza Municipal relativa a la protección de inmuebles y espacios de interés patrimonial (B.O.P. 14/Oct/2.004), el alzado y letrero ejecutado cumple con los parámetros

Visto lo cual, el local reformado se ajusta los a la normativa de aplicación a excepción del carácter de uso público del aseo, pese a reunir condiciones de accesibilidad- Dicho lo cual procedería ajustar el aseo dotándolo de un espacio más de transferencia al inodoro, informándose Desfavorablemente la licencia de Legalización solicitada hasta adecuar el aseo al Anejo A del DB-SUA.

A los efectos de la determinación de tasa e impuesto por la licencia de obras, la valoración basada en los "Costes de Referencia de la Construcción para 2.016" (Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga), puede establecerse en 33.890,16€ (Treintaytresmilochocientosnoventaeuroscondieciséscéntimos).

Será de aplicación el Art. 9º de la ordenanza Fiscal nº 8, reguladora de la tasa por licencia urbanística.



El Arquitecto Municipal
Fdo. Alberto Fernández Hornero"

Resultando y visto liquidación tributaria de fecha 26/04/2017 del siguiente tenor:

D. TOMAS RODRÍGUEZ DIAZ, TESORERO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁLORA (MÁLAGA), EN RELACION AL EXPEDIENTE DE REFERENCIA, EMITE LA SIGUIENTE LIQUIDACIÓN:

LICENCIA DE OBRA MAYOR - EXPEDIENTE GESTIÓN: 1013/16

EXPEDIENTE NÚMERO		SUJETO PASIVO	
PROCEDI. LOB 111/16		J. R. R.	
N.I.F/ PASAPORTE Nº		DOMICILIO DEL SOLICITANTE	
****1103D			
LUGAR DONDE SE EJECUTARÁN LAS OBRAS		FECHA SOLICITUD LICENCIA OBRAS	
PLAZA FUENTE ARRIBA, 6		06/07/2016	
LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE TASAS POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS			
CUOTA = BASE IMPONIBLE X TIPO IMPOSITIVO			
BASE IMPONIBLE	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA	
33.890,16 €	1 %	338,90 €	
INGRESADO A/C: 06/07/2016		338,90 €	
CUOTA TRIBUTARIA A INGRESAR		0€	
LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS			
CUOTA = BASE IMPONIBLE X TIPO IMPOSITIVO			
BASE IMPONIBLE	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA	
33.890,16 €	2,5%	847,25 €	
CUOTA TRIBUTARIA A INGRESAR		847,25 €	
CONCEPTOS-IMPORTES TOTALES			
TASA LICENCIA URBANISTICA		IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES	
0€		847,25 €	

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2017-0006 Fecha: 03/05/2017



EL TESORERO,
D. Tomás Rodríguez Díaz

Resultando y visto informe jurídico de fecha 27/04/2017 del siguiente tenor:

"INFORME JURÍDICO LICENCIA DE OBRA.

Vista la licencia urbanística de obra solicitada por don Juan Romero Rubio, para obra de reforma de local para bar cafetería en Plaza Fuente Arriba nº 6 Álora, constando licencia de actividad otorgada por acuerdo de JGL de 05/04/2017 al punto nº 10, y en atención a los informes técnicos emitidos y que obran en el expediente, por esta Secretaría se informa lo siguiente:

1. Según se describe en el proyecto técnico visado el 12/07/2016, las obras pueden ser definidas como obra mayor y son admisibles en el emplazamiento de referencia, según se desprende del Informe Técnico Municipal desfavorable de fecha 25/04/2017.
2. Desde el punto de vista jurídico, procede manifestar que en la tramitación de la presente licencia se han evacuado los informes preceptivos, y seguido el procedimiento establecido para tal efecto en el Art. 172 regla 4ª LOUA, señala que la licencia se otorgará de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico (Art. 12.2 y 16 RDU) sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.
3. El Art. 169.1.d) LOUA y Art. 8 d) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDU), sujeta dichos actos de construcción a licencia urbanística.
4. Una vez examinado por los Servicios Técnicos Municipales el proyecto y documentación que acompaña a la misma, con fecha de 25/04/2017, se informó desfavorablemente la concesión de la presente licencia, por resultar disconforme con la normativa aplicable el aseo recogido en el proyecto.). Ello supone, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 192 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), iniciar expediente de restablecimiento de la legalidad así como su correlativo expediente sancionador.
5. Órgano competente: Alcalde-Presidente, según lo dispuesto en el Art. 21.1q) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, competencia delegada a la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía-Presidencia nº 884 de fecha 25 de junio de 2015 (BOP Málaga 13/08/2015 nº 156).

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2017-0006 Fecha: 03/05/2017



Cód. Validación: AJ4964AMQET66EXZJ7AZSLMSC | Verificación: <http://alora.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 65

6. La licencia se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros al amparo del Art. 5.3 RDUa y Art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955.
7. Las licencias urbanísticas tienen naturaleza reglada (Art. 5.1 del RDUa). Ello implica que deben otorgarse necesariamente si la solicitud se ajusta a derecho, y deben denegarse necesariamente en caso contrario. En caso de no adjuntarse el proyecto técnico, cuando sea exigible, o de otro defecto formal no se debe denegar la licencia, sino notificar y conceder al interesado plazo de subsanación del defecto observado.
8. Las obras se ajustarán en su ejecución al proyecto presentado junto con la solicitud en los casos que así se exija, y a las normas de planeamiento vigentes en la localidad, y aquellas otras condiciones contenidas en el informe técnico municipal que sirve de fundamento al acuerdo que se adopte y al que se somete expresamente con base en lo establecido en el Art. 88.6 de la Ley 39/2.015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
9. La licencia se entenderá otorgada por el plazo para iniciar de seis meses como para terminar los actos amparados por ella de tres años, al amparo de lo previsto en el Art. 173.1 de la LOUA.
10. La resolución expresa debe notificarse en el plazo máximo de tres meses (Art. 172.5 LOUA), *transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia* (Art.11.4 RDLG 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Art. 20.2 RDUa). En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística (Art. 11.3 RDLG 7/2015, Art.20.2 RDUa). La resolución denegatoria, en su caso, deberá ser motivada (Art. 11.3 RDLG, Art. 172.6 LOUA y Art. 19.1 RDUa).

Por todo ello, se emite INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE para la concesión de licencia de obra.

El Secretario General,
Fdo: Alfonso Moreno Olmedo.”

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes OTORGA LICENCIA DE OBRA de reforma de local para bar cafetería en Plaza Fuente Arriba nº 6, de Álora.



APERTURAS

PUNTO N° 6.- Licencia de actividad para café-bar en Calle Folclórico Pepe Rosas nº 13 Bloque 2 Planta 2 Puerta 2: D. S. M. F. (EXPTE LIACT 50/16 Gestiona 1120/16).

Resultando informe del Arquitecto Municipal, Responsable del Departamento de Urbanismo de fecha 19 de abril de 2017 del siguiente tenor:

“

INFORME

S/REF.:
N/REF.: interno/alcalde/alcalde
17/compatibilidad uso café-bar.doc
EXPEDIENTE: 1120/2016
PROCEDIMIENTO: APER 50/16
FECHA: 19-ABRIL-2.017
ASUNTO: Informe sobre
compatibilidad de uso.

DESTINATARIO

Sr^a. Alcaldesa Accidental

D^a. Sonia Ramos Jiménez

Excmo. Ayuntamiento de Álora

D. Enrique García-Pascual González, Arquitecto Municipal, Responsable del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Álora, en relación con el referido asunto emite el siguiente informe:

Visto el escrito con N°: 2156 de orden de registro general de Entrada, de fecha 24 de marzo de 2017 y el escrito N° 2484, de orden de registro general de Entrada, de fecha 6 de abril de 2017, por los que la Comunidad de Propietarios La Cancula presentó documentación relativa a alegaciones respecto del trámite de calificación ambiental iniciado por acuerdo de JGL de fecha 24 de febrero de 2017, haciéndolo en el período otorgado para ello, que terminó el propio día 6 de abril; se tiene lo que sigue.

Consiste fundamentalmente la alegación en entender la C.P. que la instalación del uso de café-bar, en el local de que se trata, no sería conforme a la normativa vigente por estar ubicado en la planta segunda del edificio.

En efecto, se comprueba que la referencia catastral lo sitúa en la calle Folclórico Pepe Rosas 13, Bloque 2, Puerta 2, **Planta 2**, es decir, en planta segunda respecto de la citada calle. Por otra parte, en la división horizontal



queda incluido este local dentro de la planta segunda del edificio (correspondiente al bloque 2).

Este bloque, tiene sus accesos por dos núcleos de comunicación vertical que presentan entrada por la referida calle y además por la pasarela que une la terraza (a la que presenta frente el local) con el parque de "La Cancula".

Sin querer entrar aquí en la cuestión de la titularidad de la pasarela y la terraza- mirador,(lo que deberá ser objeto de otro expediente), pero analizando las diversas posibilidades de acceso para este local comercial, ha de concluirse que el acceso del público tendrá que hacerse , no por los dos núcleos de comunicación privativos de la C.P. sino necesariamente a través de la pasarela y de la terraza. Es decir, que el uso por el público se hará al nivel del parque de "La Cancula".

No obstante las N.N.S.S. de Planeamiento vigentes establecen en su art. 3.3. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS, que el uso de hostelería - considerado compatible con el residencial en el mismo edificio - **sólo** puede darse en las plantas baja y primera del mismo y, por tanto, en este caso se incumpliría esta exigencia.

En consecuencia con lo anterior, se estima que el uso de café-bar, **no es compatible en el referido local**, al pretenderse su instalación en la segunda planta de un edificio residencial.

Lo que se informa a los efectos pertinentes, en Álor.

**El Arquitecto Municipal
Responsable del Dpto. de Urbanismo
Enrique García-Pascual González"**

Resultando informe técnico de fecha 21 de abril de 2017 del siguiente tenor:

INFORME

N/REF.:Word/aperturas/aper17/LIACT 5016
EXPEDIENTE: **1120/2016**
PROCEDIMIENTO: **APER 50/16**
ASUNTO: Informe sobre alegaciones y resolución calificación ambiental referente a local destinado a **CAFÉ-BAR**, promovido por **D. S. M. F.**, sito en c/ Folclórico Pepe Rosas 13, Bloque 2 Planta 2 Puerta 2, Álor.

DESTINATARIO

Sra. Alcadesa Accidental
Dña. Sonia Ramos Jiménez.
Excmo. Ayuntamiento de
Álor

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO

Número: 2017-0006 Fecha: 03/05/2017



Cód. Validación: AJ4964AMQET66EXZJ7AZSLWSC | Verificación: <http://alora.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 65

(Ref. Catastral: 8070101UF4787S0086PQ)

D. Sebastián García Aranda, Ingeniero Técnico Municipal del Ayuntamiento de Álora, en relación con el referido expediente emite el siguiente informe:

En JGL de fecha 24/febrero/2.017 se acordó el **inicio de trámite de calificación** ambiental de local destinado a CAFÉ-BAR, sito en c/ Folclórico Pepe Rosas 13, Bloque 2 Planta 2 Puerta 2, Álora, a favor de D. S.M. F. (APER 50/16).

El expediente ha sido sometido a **información pública** en conformidad con el Reglamento de Calificación Ambiental, por un plazo de veinte días mediante anuncio publicado en el Tabón de Edictos del Ayuntamiento entre los días 03/marzo/2.017 y 6/abril/2.017, ambos inclusive. Durante dicho periodo se ha presentado la siguiente alegación:

1.- Realizada por D. J. J. N. R. (con fecha de 24/marzo/17 y Registro de Entrada 2156/17, y ampliada posteriormente con fecha 6/abril/2017 con la aportación de los estatutos de la propiedad horizontal del edificio), en la que solicita resolver desfavorablemente la calificación ambiental en base a los siguientes puntos indicados en su alegación:

a.) **Bajo la actividad a implantar se ubican hasta 6 viviendas** que pueden ser afectadas de forma directa inmisiones sonoras que sobrepasen los valores establecidos en la normativa vigente. Asimismo se menciona la incidencia de ruido aéreo en un mapa acústico sensible, dado por la terraza con posibilidad de uso por parte de la propiedad, uso que no sería controlable de forma directa por la actividad comercial.

b.) **La actividad a implantar usa zonas comunes del edificio para su acceso y desarrollo.** Concretamente, para el desarrollo de la actividad, se deberá de acceder a través de la cancela establecida hacia el parque de la Cancula, y local usará en su beneficio unas zonas comunes destinadas a terrazas. Este empleo de usos comunes con fines lucrativos y por personas externas a la comunidad interfiere en el normal uso del conjunto residencial.

c.) **El uso de una actividad como bar-cafetería en planta segunda incumple el PGOU de Álora** aprobado por convalidación de las NN.SS: BOP 15/02/1993. En el apartado 3.3.2 de definiciones y condiciones particulares, según la definición



"Uso terciario. A) Comercio. I) locales comerciales" este uso sólo se admite en planta baja y primera de edificios.

En relación a la alegación presentada, **se informa urbanísticamente** por parte del Arquitecto Municipal Responsable del Departamento de Urbanismo, D. Enrique García-Pascual González, dado que en su mayor parte la alegación está relacionada con aspectos relativos a la normativa urbanística, resultando el siguiente informe de compatibilidad de uso de fecha 19/abril/2017, que se transcribe a continuación:

"D. Enrique García-Pascual González, Arquitecto Municipal, Responsable del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Álor, en relación con el referido asunto emite el siguiente informe:

Visto el escrito con N^o: 2156 de orden de registro general de Entrada, de fecha 24 de marzo de 2017 y el escrito N^o 2484, de orden de registro general de Entrada, de fecha 6 de abril de 2017, por los que la Comunidad de Propietarios La Cancula presentó documentación relativa a alegaciones respecto del trámite de calificación ambiental iniciado por acuerdo de JGL de fecha 24 de febrero de 2017, haciéndolo en el período otorgado para ello, que terminó el propio día 6 de abril; se tiene lo que sigue.

Consiste fundamentalmente la alegación en entender la C.P. que la instalación del uso de café-bar, en el local de que se trata, no sería conforme a la normativa vigente por estar ubicado en la planta segunda del edificio.

*En efecto, se comprueba que la referencia catastral lo sitúa en la calle Folclórico Pepe Rosas 13, Bloque 2, Puerta 2, **Planta 2**, es decir, en planta segunda respecto de la citada calle. Por otra parte, en la división horizontal queda incluido este local dentro de la planta segunda del edificio (correspondiente al bloque 2).*

Este bloque, tiene sus accesos por dos núcleos de comunicación vertical que presentan entrada por la referida calle y además por la pasarela que une la terraza (a la que presenta frente el local) con el parque de "La Cancula".

Sin querer entrar aquí en la cuestión de la titularidad de la pasarela y la terraza- mirador, (lo que deberá ser objeto de otro expediente), pero analizando las diversas posibilidades de acceso para este local comercial, ha de concluirse que el acceso del público tendrá que hacerse, no por los dos núcleos de comunicación privativos de la C.P. sino necesariamente a través de la pasarela y de la terraza. Es decir, que el uso por el público se hará al nivel del parque de "La Cancula".

No obstante las N.N.S.S. de Planeamiento vigentes establecen en su art. 3.3. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS, que el uso de hostelería - considerado



compatible con el residencial en el mismo edificio - **sólo** puede darse en las plantas baja y primera del mismo y, por tanto, en este caso se incumpliría esta exigencia.

En consecuencia con lo anterior, se estima que el uso de café-bar, **no es compatible en el referido local**, al pretenderse su instalación en la segunda planta de un edificio residencial.”

En **lo relativo a la normativa medioambiental**, en concreto a las inmisiones sonoras que pudieran sobrepasar los valores establecidos en la normativa vigente, cabe mencionar que con carácter previo y como requisito para la obtención de la licencia de apertura el titular de la actividad deberá de presentar, entre otras certificados, certificación de cumplimiento de las normas de calidad y de prevención acústica, la cual deberá de ser expedida por técnico competente y que será responsable de que los ensayos acústicos que se precisen estén elaborados conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17025:2005, de Requisitos generales para la competencia técnica de los laboratorios de ensayo y calibración.

No obstante, con independencia de lo relacionado con los aspectos relativos a la normativa medioambiental, se considera que procedería informar **DESFAVORABLEMENTE** el procedimiento de calificación ambiental, dado que según se expresa en el informe de compatibilidad, **el uso de café-bar que se pretende desarrollar, no es compatible en el referido local, al pretenderse su instalación en la segunda planta de un edificio residencial.**

Por todo lo anterior, se considera informada la alegación presentada.

EL INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL
Fdo: Sebastián García Aranda”

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes acuerda **denegar** licencia de actividad para café-bar en c/ Folclórico Pepe Rosas 13, Bloque 2 Planta 2 Puerta 2.

VARIOS

PUNTONº 7.- Resolución procedimiento de legalidad urbanística en Calle Suspiros nº1: D.A.L.T. (Gestiona 1560/2016).

Resultando propuesta de resolución del siguiente tenor:

“ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- Con Registro General de Entrada nº8756 de fecha 7 de diciembre de 2016, se emite Acta de Inspección por la Policía Local de Álora, en virtud del cual se comunica a esta Administración que en la calle Suspiros nº1 se están ejecutando obras consistentes en el derrumbe y desescombro del forjado que divide la planta baja y primera del bien inmueble. Las actuaciones de referencia corresponden a A. L. T. con NIE ****7218J.

SEGUNDO.- Con fecha 9 de diciembre de 2016, se emite informe técnico del Arquitecto Municipal.

TERCERO.- Con fecha 13 de diciembre de 2016 se acuerda por Decretos de Alcaldía-Presidencia nº1653/2016 y 1652/2016, la incoación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como procedimiento sancionador urbanístico. La incoación de los procedimientos administrativos de referencia se publicó en el BOE nº313 de fecha 28 de diciembre de 2016, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO.- Con Registro General de Entrada nº191 de fecha 12 de enero de 2017, se presenta escrito por el Arquitecto Técnico Alberto Sánchez Ruiz con DNI _____, solicitando copia de la documentación correspondiente con el expediente administrativo de referencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La legislación aplicable se contiene fundamentalmente en el Estatuto de Autonomía para Andalucía (LO 2/2007, de 19 de marzo) art. 92.2.a, en relación con el art.25.2.d de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que disponen que los Ayuntamientos tienen competencia propia, entre otras cosas, en materia de disciplina urbanística. También es de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, el 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, así como el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Resulta aplicable la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



SEGUNDO.- En cuanto al Acta de Inspección Urbanística que por parte de la Policía Local de Álora se emite, su legitimidad para la realización de dicha Acta e informe se fundamenta en los arts. 179 y 180 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, que dice que los Municipios y las Conserjerías con competencias en materia de urbanismo deben desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

TERCERO.- La medida cautelar de suspensión de las obras, adoptada en el punto resolutivo segundo del Decreto de Alcaldía-Presidencia nº1653/2016, de 13 de diciembre, y en virtud de la cual se ordena la inmediata suspensión de las obras, en cumplimiento del art.181.1 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, fue la medida cautelar adoptada por esta Administración con vista a la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

CUARTO.- En base a los documentos obrantes en el expediente nº1560/2016, y del informe técnico del Arquitecto Municipal obrantes en el expediente se determina que las actuaciones llevadas a cabo por A. L. T. con NIE ****7218J, suponen unas obras no compatibles con la ordenación urbanística vigente, pues se carece de la preceptiva licencia de obra mayor para la realización de las obras ejecutadas en la vivienda, se están realizando actuaciones que no se corresponden con la licencia de obra menor otorgada por Decreto nº1543/2016, de 18 de noviembre, de reforma de vivienda, baños, zócalo, instalación de fontanería y electricidad.

Constan en el expediente administrativo informe técnico del Arquitecto Municipal de fecha 9 de diciembre de 2016. Por ello, y a los efectos de dar una motivación más completa del acto administrativo finalizador del procedimiento administrativo de referencia, y por tanto de lo acordado en la misma, resulta procedente incluir en la resolución administrativa el informe de referencia emitido durante la tramitación del procedimiento administrativo, toda vez que en virtud de los establecido en el art.88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, *"la aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma"*. El informe técnico de fecha 9 de diciembre de 2016 del Arquitecto Municipal expone literalmente:

"vista el acta de inspección de obras de la Policía Local, con registro 8756 de 9/Dic/2.016 cabe informarlo siguiente.

Se observa en la documentación fotográfica que se adjunta demolido el forjado de la planta 1º, dejando únicamente los rollizos de



madera del forjado. Se han realizado actuaciones en el forjado superior, no contempladas en la licencia de obra.

Sobre la vivienda existe una licencia de Obra menor con nº de expediente 180/16 para reforma de vivienda, y baños, zócalo, Instalación de fontanería y electricidad.

Las obras de la zona del forjado, no se ajustan a la licencia de obra otorgada (Decreto 1543 de 18/Nov/2.016).

Se deberá proceder a la Paralización de la obra en lo referido a la zona del forjado, así como a la apertura de expediente sancionador y de Legalidad. Dicha paralización deberá mantenerse hasta que no se aporte la documentación técnica realizada por técnico cualificado, tratándose de obras que afectan a la estructura principal de una edificación residencial, teniendo el carácter de Obra mayor."

Las actuaciones de referencia suponen una infracción grave según el art.207.3.a de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el cual especifica que son infracciones graves entre otras "la ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve". Las construcciones de referencia se ubican en suelo urbano consolidado.

Establece el art. 182.1 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, que "el restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación". Por todo ello, esta Administración Local en el acuerdo tercero del Decreto de Alcaldía-Presidencia nº1653/2016, por el cual se incoa procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y en virtud del art. 182.2 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, insta al interesado para que en el plazo de dos meses desde la notificación proceda a su legalización o proceda a ajustar las obras realizadas al título habilitante. Transcurrido dicho plazo, si la obra fuese legalizable y no se hubiese instado la legalización se procederá a la



imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de un mes y cuantía del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso, como mínimo, de 600 euros. Asimismo, se le advierte, que si de las actuaciones de instrucción realizadas resulta que las obras no son legalizables o no se hubieran instado su legalización, se dictará resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada, incluida la demolición o, en su caso, la reconstrucción a costa del interesado.

Por todo ello, de las actuaciones e informes obtenidos en la instrucción del procedimiento de legalidad urbanística ha quedado constatado, que en base al art.182.2 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y el art.47.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, esta Administración requiere al interesado a que inste la legalización de las actuaciones de referencia, toda vez que en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 9 de diciembre de 2016 se informa que *"dicha paralización deberá mantenerse hasta que no se aporte la documentación técnica realizada por técnico cualificado, tratándose de obras que afectan a la estructura principal de una edificación residencial, teniendo el carácter de Obra mayor"*. Con Registro General de Entrada nº191 de fecha 12 de enero de 2017, se presenta escrito por el Arquitecto Técnico Alberto Sánchez Ruiz con DNI [redacted], que expone ha sido contratado por el interesado para la legalización de las actuaciones de referencia y solicitando copia de la documentación correspondiente con el expediente administrativo de referencia. No consta ni por A. L. T. con NIE ****7218J ni por Arquitecto Técnico Alberto Sánchez Ruiz con DNI [redacted] la presentación de documentación técnica a los efectos de la obtención de la preceptiva licencia urbanística de obra mayor de legalización de las actuaciones de referencia. Asimismo tampoco consta la presentación de escrito de alegaciones por el interesado en relación con la incoación de los procedimientos administrativos de referencia. De conformidad con lo dispuesto en el art.82.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.

En conclusión, de las actuaciones e informes obtenidos en la instrucción del procedimiento de legalidad urbanística ha quedado constatado, que en base al art.182.2 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y el art.47.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, esta Administración requiere al interesado que inste la legalización de las actuaciones de referencia, y a la presente fecha éste no ha instado finalmente ninguna legalización y menos aún dentro del plazo de dos meses que le fue concedido.



A los efectos de proceder al restablecimiento del orden jurídico perturbado, la resolución jurídica que ponga fin el procedimiento de reposición de la realidad física alterada debe tener presente lo dispuesto en el art. 182.1 y 182.4 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y el art.47.3.a. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, el cual expone que *"transcurrido el plazo que se establece en el apartado anterior sin haberse ajustado las obras o usos a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, la Administración pública actuante procederá a realizar cuantas actuaciones considere necesarias para comprobar la procedencia o no de dicha legalización, y, en consecuencia, si procediera la legalización, acordará la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez % del valor de la obra realizada y, en todo caso, como mínimo de 600 euros hasta que se inste la legalización o se ajusten las obras o usos a las condiciones señaladas. Una vez impuesta la duodécima multa coercitiva sin haber instado la legalización, o realizado el ajuste en los términos previstos en la licencia o en la orden de ejecución, se ordenará la reposición de la realidad física alterada a costa del interesado"*.

En consecuencia, y a la vista de los Fundamentos Jurídicos expuestos, se propone a la Alcaldía-Presidencia, la adopción de las actuaciones correspondientes para la adopción del siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Imponer a A. L. T. con NIE ****7218J, propietario y promotor de las construcciones realizadas en la vivienda sita en calle Suspiros nº1 de Álora (Málaga), la primera de las doce multas coercitivas por cuantía de 600 euros, con una periodicidad de un mes y hasta que se inste la legalización, debiendo estar suspensión las obras en todo caso hasta que se obtenga la licencia de obra mayor.

SEGUNDO.- Advertir al interesado que una vez impuesta la duodécima multa coercitiva sin haberse instado la legalización, se ordenará la reposición de la realidad física alterada a costa del mismo.

TERCERO.- Dar traslado de la resolución adoptada a la Oficina Municipal de Urbanismo, para que proceda a la verificación del cumplimiento por el interesado de lo acordado, una vez transcurrido los plazos de tiempo concedidos en el Acuerdo 1º, y proceder acto seguido a dar traslado a la Tesorería Municipal para su conocimiento y efectos oportunos.

CUARTO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Tesorería Municipal para su conocimiento y a los efectos de la liquidación de las correspondientes multas coercitivas que procedieran.



QUINTO.- Dar traslado del presente al interesado para su conocimiento y efectos oportunos haciéndole saber que, contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Málaga en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación del mismo, en los términos que establece la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. No obstante podrá interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante este Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo, en los términos que establecen los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Todo ello sin perjuicio de aquellos otros que estime oportunos.”

Vista la propuesta incorporada al expediente la Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes la aprueba, adoptando en su consecuencia los acuerdos en ella contenidos.

PUNTO Nº 8.-Resolución procedimiento sancionador urbanístico en Calle Suspiros nº1:D.A.L.T. (Gestiona1560/2016).

Resultando propuesta de resolución del siguiente tenor:

“ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con Registro General de Entrada nº8756 de fecha 7 de diciembre de 2016, se emite Acta de Inspección por la Policía Local de Álora, en virtud del cual se comunica a esta Administración que en la calle Suspiros nº1 se están ejecutando obras consistentes en el derrumbe y desescombro del forjado que divide la planta baja y primera del bien inmueble. Las actuaciones de referencia corresponden a A. L. T. con NIE ****7218J.

SEGUNDO.- Con fecha 9 de diciembre de 2016, se emite informe técnico del Arquitecto Municipal.

TERCERO.- Con fecha 13 de diciembre de 2016 se acuerda por Decretos de Alcaldía-Presidencia nº1653/2016 y 1652/2016, la incoación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como procedimiento sancionador urbanístico. La incoación de los procedimientos administrativos de referencia se publicó en el BOE nº313 de fecha 28 de diciembre de 2016, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.



CUARTO.- Con Registro General de Entrada nº191 de fecha 12 de enero de 2017, se presenta escrito por el Arquitecto Técnico Alberto Sánchez Ruiz con DNI , solicitando copia de la documentación correspondiente con el expediente administrativo de referencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La legislación aplicable se contiene fundamentalmente en el Estatuto de Autonomía para Andalucía (LO 2/2007, de 19 de marzo) art. 92.2.a, en relación con el art.25.2.d de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que disponen que los Ayuntamientos tienen competencia propia, entre otras cosas, en materia de disciplina urbanística. También es de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, el 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, así como el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Resulta aplicable la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

SEGUNDO.- En cuanto al Acta de Inspección Urbanística que por parte de la Policía Local de Álora se emite, su legitimidad para la realización de dicha Acta e informe se fundamenta en los arts. 179 y 180 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, que dice que los Municipios y las Conserjerías con competencias en materia de urbanismo deben desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

TERCERO.- La medida cautelar de suspensión de las obras, adoptada en el punto resolutivo segundo del Decreto de Alcaldía-Presidencia nº1653/2016, de 13 de diciembre, y en virtud de la cual se ordena la inmediata suspensión de las obras, en cumplimiento del art.181.1 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, fue la medida cautelar adoptada por esta Administración con vista a la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

CUARTO.- En base a los documentos obrantes en el expediente nº1560/2016, y del informe técnico del Arquitecto Municipal obrantes en el expediente se determina que las actuaciones llevadas a cabo por A. L. T. con NIE ****7218J, suponen unas obras no compatibles con la ordenación urbanística vigente, pues se carece de la preceptiva licencia de obra mayor para la realización de las obras



ejecutadas en la vivienda, se están realizando actuaciones que no se corresponden con la licencia de obra menor otorgada por Decreto nº1543/2016, de 18 de noviembre, de reforma de vivienda, baños, zócalo, instalación de fontanería y electricidad.

Constan en el expediente administrativo informe técnico del Arquitecto Municipal de fecha 9 de diciembre de 2016. Por ello, y a los efectos de dar una motivación más completa del acto administrativo finalizador del procedimiento administrativo de referencia, y por tanto de lo acordado en la misma, resulta procedente incluir en la resolución administrativa el informe de referencia emitido durante la tramitación del procedimiento administrativo, toda vez que en virtud de los establecido en el art.88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, *"la aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma"*. El informe técnico de fecha 9 de diciembre de 2016 del Arquitecto Municipal expone literalmente:

"vista el acta de inspección de obras de la Policía Local, con registro 8756 de 9/Dic/2.016 cabe informar lo siguiente.

Se observa en la documentación fotográfica que se adjunta demolido el forjado de la planta 1º, dejando únicamente los rollizos de madera del forjado. Se han realizado actuaciones en el forjado superior, no contempladas en la licencia de obra.

Sobre la vivienda existe una licencia de Obra menor con nº de expediente 180/16 para reforma de vivienda, y baños, zócalo, Instalación de fontanería y electricidad.

Las obras de la zona del forjado, no se ajustan a la licencia de obra otorgada (Decreto 1543 de 18/Nov/2.016).

Se deberá proceder a la Paralización de la obra en lo referido a la zona del forjado, así como a la apertura de expediente sancionador y de Legalidad. Dicha paralización deberá mantenerse hasta que no se aporte la documentación técnica realizada por técnico cualificado, tratándose de obras que afectan a la estructura principal de una edificación residencial, teniendo el carácter de Obra mayor."

Las actuaciones de referencia suponen una infracción grave según el art.207.3.a de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el cual especifica que son infracciones graves entre otras *"la ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o*



contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve". Las construcciones de referencia se ubican en suelo urbano consolidado.

Establece el art. 182.1 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, que *"el restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación"*. Por todo ello, esta Administración Local en el acuerdo tercero del Decreto de Alcaldía-Presidencia nº1653/2016, por el cual se incoa procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y en virtud del art. 182.2 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, insta al interesado para que en el plazo de dos meses desde la notificación proceda a su legalización o proceda a ajustar las obras realizadas al título habilitante. Transcurrido dicho plazo, si la obra fuese legalizable y no se hubiese instado la legalización se procederá a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de un mes y cuantía del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso, como mínimo, de 600 euros. Asimismo, se le advierte, que si de las actuaciones de instrucción realizadas resulta que las obras no son legalizables o no se hubieran instado su legalización, se dictará resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada, incluida la demolición o, en su caso, la reconstrucción a costa del interesado.

Por todo ello, de las actuaciones e informes obtenidos en la instrucción del procedimiento de legalidad urbanística ha quedado constatado, que en base al art.182.2 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y el art.47.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, esta Administración requiere al interesado a que inste la legalización de las actuaciones de referencia, toda vez que en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 9 de diciembre de 2016 se informa que *"dicha paralización deberá mantenerse hasta que no se aporte la documentación técnica realizada por técnico cualificado, tratándose de obras que afectan a la estructura principal de una edificación residencial, teniendo el carácter de Obra mayor"*. Con Registro General de Entrada nº191 de fecha 12 de enero de 2017, se presenta escrito por el Arquitecto Técnico Alberto Sánchez Ruiz con DNI , que expone ha sido contratado por el interesado para la legalización de las actuaciones de referencia y solicitando copia de la documentación correspondiente con el expediente administrativo de referencia. No



consta ni por A. L. T. con NIE ****7218J ni por Arquitecto Técnico Alberto Sánchez Ruiz con DNI la presentación de documentación técnica a los efectos de la obtención de la preceptiva licencia urbanística de obra mayor de legalización de las actuaciones de referencia. Asimismo tampoco consta la presentación de escrito de alegaciones por el interesado en relación con la incoación de los procedimientos administrativos de referencia.

En conclusión, de las actuaciones e informes obtenidos en la instrucción del procedimiento de legalidad urbanística ha quedado constatado, que en base al art.182.2 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y el art.47.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, esta Administración requiere al interesado que inste la legalización de las actuaciones de referencia, y a la presente fecha éste no ha instado finalmente ninguna legalización y menos aún dentro del plazo de dos meses que le fue concedido.

A los efectos de proceder al restablecimiento del orden jurídico perturbado, la resolución jurídica que ponga fin el procedimiento de reposición de la realidad física alterada debe tener presente lo dispuesto en el art. 182.1 y 182.4 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y el art.47.3.a. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, el cual expone que *"transcurrido el plazo que se establece en el apartado anterior sin haberse ajustado las obras o usos a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, la Administración pública actuante procederá a realizar cuantas actuaciones considere necesarias para comprobar la procedencia o no de dicha legalización, y, en consecuencia, si procediera la legalización, acordará la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez % del valor de la obra realizada y, en todo caso, como mínimo de 600 euros hasta que se inste la legalización o se ajusten las obras o usos a las condiciones señaladas. Una vez impuesta la duodécima multa coercitiva sin haber instado la legalización, o realizado el ajuste en los términos previstos en la licencia o en la orden de ejecución, se ordenará la reposición de la realidad física alterada a costa del interesado"*.

QUINTO.- Por todo ello, el hecho descrito debe considerarse como infracción urbanística grave conforme a lo establecido en el art. 207.3.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que dice entre otras cosas que *"constituyen infracciones graves, las construcciones, edificaciones, así como cualquier acto de transformación del suelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones"*. La infracción urbanística grave del art. 207.3.a de la Ley 7/2002 será sancionable, según lo dispuesto en el



art. 208.3.b del mismo texto legal, y en el art.79.3.b del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que exponen que "se sancionará con multa desde 3000 euros hasta 5.999 euros". Asimismo, por tratarse de infracción grave podrá dar lugar a la imposición de las sanciones accesorias del art.209 de la citada Ley 7/2002 y del art.82 del Decreto 60/2010.

Por tanto, y a los efectos de la graduación definitiva de la sanción, en cumplimiento de lo dispuesto en el art.74.1.b. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, toda vez que no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes acreditadas, el órgano sancionador debería imponer si existiera el responsable administrativo la sanción en la cuantía máxima de la mitad inferior, que en este caso es 4500 € (cuatro mil quinientos euros). Ahora bien toda vez que el art.208.2 establece que "si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un 75 % de su importe", por tanto y toda vez que las actuaciones de referencia son legalizables, a través de la obtención de una licencia de demolición, la sanción definitiva sería de 1125 € (mil ciento veinticinco euros).

Asimismo, se hace constar expresamente que en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no ha recaído resolución en el de legalización, y por tanto la pendencia de la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido y, en su caso, para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.

En el plazo para la presentación de alegaciones al acuerdo de incoación no se ha presentado ningún tipo de alegación al efecto. En caso de no formular alegaciones en el plazo establecido sobre el contenido del acuerdo, éste podrá ser considerado como Propuesta de Resolución a los efectos previstos en los artículos 64.2 y 90 de la de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

En consecuencia, y a la vista de los Fundamentos Jurídicos expuestos, se propone a la Alcaldía-Presidencia, la adopción de las actuaciones correspondientes para la adopción del siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Declarar la existencia de la comisión de una infracción urbanística grave del art. 207.3.a de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, por A. L. T. con NIE ****7218J, como constructor de las construcciones realizadas en la vivienda sita en calle Suspiros nº1 de Álora (Málaga), y que se sancionan con MULTA de 1125 € (mil ciento veinticinco euros).



SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Tesorería Municipal para su conocimiento y a los efectos de la liquidación de la correspondiente multa.

TERCERO.- Dar traslado del presente al interesado para su conocimiento y efectos oportunos haciéndole saber que, contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Málaga en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación del mismo, en los términos que establece la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. No obstante podrá interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante este Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo, en los términos que establecen los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Todo ello sin perjuicio de aquellos otros que estime oportunos.”

Vista la propuesta incorporada al expediente la Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes la aprueba, adoptando en su consecuencia los acuerdos en ella contenidos.

SEGUNDA PARTE DE CARÁCTER NO RESOLUTIVO

PUNTO Nº 9- Asuntos Urgentes.

No se presenta.

PUNTO Nº 10- Ruegos y Preguntas.

No se presenta.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, se levanta la sesión siendo las trece horas del día arriba indicado, de todo lo cual, como Secretario, con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente, CERTIFICO.

VºBº LA ALCALDESA-ACCIDENTAL
(Decreto nº 516/2017), FDO:
SONIA RAMOS JIMÉNEZ

EL SECRETARIO GENERAL,
FDO: ALFONSO MORENO OLMEDO

