

EXPEDICIÓN

GREEN FROG RENTALS, S.L.
AUTORIZADO: H. C. P. ARQUITECTOS Y
URBANISTAS SLP B92962240
CorreoElectrónico
administracion@hccparquitectos.com

LICENCIA Nº 223
REFERENCIA EXPEDIENTE: LOBRAS 2022-0338

El Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, dictó Resolución con fecha 8 de octubre de 2023, complementada por otra de fecha 12 de octubre de 2024 determinando **CONCEDER LICENCIA DE AGRUPACIÓN** de las parcelas sitas en calle Héroe de Sostoa nº 90 y calle Jordán Marbella nº 25 y 27, con una extensión de 1.002,02 m² (que incluye la finca única de calle Héroe de Sostoa nº 90 con calle Jordán Marbella nº 27) y 66,95 m² (que corresponde con la finca de calle Jordán Marbella nº 25), según datos registrales, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga, en el tomo 1957, libro 175, folio 163, finca 7087, referencias catastrales 1735203UF7613N0001IT y 1735234UF7613N0001XT (calle Héroe de Sostoa nº 90 y calle Jordán Marbella nº 27); y en el tomo 2207, libro 425, folio 104, finca 12961/A, referencia catastral 1735235UF7613N0001IT (calle Jordán Marbella nº 25); quedando la finca resultante tras la agrupación con una superficie conjunta de 1.068,97 m², según registro, y de 1.073,95 m², según los datos aportados por el interesado; estando la parcela de calle Héroe de Sostoa nº 90 afectada por alineaciones en la extensión de 302,20 m², superficie que deberá cederse con destino a vía pública, por lo que la finca agrupada pasará a disponer finalmente de una extensión conjunta de 766,77 m², según registro, y de 771,75 m², según los datos aportados por el interesado; todo conforme al proyecto de agrupación de parcelas firmado el 31 de enero de 2022.

Asimismo resolvió **CONCEDER**:

LICENCIA DE DEMOLICIÓN Y DE OBRAS

A GREEN FROG RENTALS, S.L. R/P LARS BACH CHRISTENSEN para la **demolición** de las edificaciones existentes en las parcelas objeto de licencia **y de obras** para la construcción de edificio para 35 viviendas, 35 trasteros, 64 aparcamientos y piscina de uso colectivo, sobre la parcela agrupada sita en calle Héroe de Sostoa nº 90 y calle Jordán Marbella nº 25 y 27, en una parcela neta de 771,75 m², según proyecto, al estar afectada la parcela por una cesión de 302,20 m² por motivo de alineaciones, referencias catastrales 1735203UF7613N0001IT, 1735235UF7613N0001IT y 1735234UF7613N0001XT, según los datos aportados por el interesado, ateniéndose a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y conforme a las condiciones especiales que a continuación se detallan:

Con sujeción al proyecto básico mayo de 2022, firmado digitalmente el 18 de mayo de 2022; al Anexo a proyecto básico modificado, noviembre de 2022, firmado digitalmente el 15 de noviembre de 2022; a la documentación técnica reformada aportada, consistente en Proyecto básico reformado sin visar, fechado en febrero de 2024 y al proyecto de ejecución, visado el 18 de febrero de 2025 y conforme a la autorización concedida por acuerdo de la Agencia

Estatad de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, de fecha 30 de mayo de 2022, estableciéndose que la altura máxima de la construcción no podrá exceder de 24,90 metros y la de la grúa torre necesaria para su construcción de 35 metros, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre los mismos, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la instalación de la grúa torre.

Advertir al promotor que:

- Al inicio de las obras, vendrá obligado, bajo su responsabilidad, a colocar un Panel/Cartel informativo, con las características establecidas en el artículo 58.2 de la OMLU y el contenido y las condiciones fijadas en el artículo 313 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- **Los plazos de la licencia son:**
 - Para el inicio de las obras: 6 meses a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia.
 - De interrupción de las obras: un máximo de 6 meses. Aunque dicho plazo podrá ser mayor cuando el interesado no pueda cumplir con el plazo estipulado por causa imputable a la Administración.
 - Para la ejecución de las obras: 36 meses.
- **Prórroga de los plazos**, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la comunicación de la prórroga y sigan vigentes o hayan sido igualmente prorrogadas las autorizaciones sectoriales exigidas, en su caso, para el otorgamiento de la licencia. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141.2 de la LISTA, el artículo 307.2 del Decreto 550/2022 y los artículos 24 y 50 y Anexo II.2.15 y II.2.16 de la OMLU:
 - Podrá comunicar la prórroga de los referidos plazos de la licencia, antes de su vencimiento y por un nuevo plazo no superior al inicialmente autorizado.
 - Presentando el [formulario normalizado de "Comunicación Prórroga de Plazos"](#), acompañado de los documentos detallados en el mismo, antes de la conclusión de los plazos determinados.
- La presente licencia no autoriza ocupación de vía pública, ni instalación de grúa torre, debiendo solicitarse y obtener los permisos necesarios para ello si fuera preciso. Advirtiéndole que si fuese necesaria la utilización de medios auxiliares que superen la altura autorizada (35 metros de la grúa torre), deberá solicitarse la correspondiente autorización a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia al Acuerdo dictado con fecha 30 de mayo de 2022 y al número de expediente de Servidumbres Aeronáuticas que en dicho Acuerdo se especifica (E22-2684).
- Deberá comunicar al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras el inicio de cualquier obra que pueda incidir en el suelo, vuelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, incluida la de la superficie que pasa a vía pública, al objeto de seguir sus directrices, así como para el nombramiento del técnico municipal que se encargará de su inspección.



- Este tipo de obras dan lugar a alteraciones catastrales que han de ser declaradas **ante el Catastro Inmobiliario**, de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de la Ley de Catastro Inmobiliario, mediante la presentación, en el plazo de dos meses a contar desde la finalización de las obras, de las correspondientes declaraciones catastrales que se formalizarán en los modelos aprobados por el Ministerio de Hacienda y Función Pública.
- **Hacer constar expresamente al interesado, así como al Registro de la Propiedad**, que los trasteros objeto de la presente licencia deberán inscribirse vinculados a las viviendas de conformidad con el art. 12.2.35.3.7 del PGOU 2011.
- Advertir al promotor que, en caso de que el inmueble se encuentre ocupado, con carácter previo al inicio de las tareas de demolición deberá haber obtenido el desalojo de inquilinos, arrendatarios u ocupantes por las vías legalmente establecidas, extremo éste cuya no cumplimentación habilitará a esta Administración a paralizar las obras, debiendo contactar con las compañías suministradoras correspondientes para neutralizar las acometidas de las instalaciones que existan y realizar un muro de cerramiento de 2 metros de altura mientras no se edifique. En el caso de que exista cableado de suministros que pueda verse afectado por la demolición, no estará permitida la colocación de postes provisionales ubicados en vía pública para sostenerlo en aéreo. El solar debe permanecer limpio de escombros y materias orgánicas mientras esté sin edificar. Asimismo, se deberán tomar las precauciones precisas para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión y adoptar las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la zona.
- Advertir al interesado que, con carácter previo a la apertura y uso de la piscina objeto de la presente licencia, deberá presentar ante el Área de Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (Negociado Control de Aguas) **Comunicación** sobre el cumplimiento de las normas y demás requisitos técnico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 742/2013 sobre Control Técnico-Sanitario de Piscinas y en el Decreto 485/2019, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas de Andalucía, sobre la disponibilidad de la documentación que lo acredita y el compromiso de mantener su cumplimiento en el tiempo durante el que se desarrolle la actividad en las instalaciones, facultándole, la presentación de la misma para la apertura y uso de la piscina, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección atribuidas a las Administraciones autonómica y municipal en la normativa vigente, y sin menoscabo de las medidas cautelares o sancionadoras que, en su caso, correspondan.
- Significar al interesado que la diferencia de cabida de la finca objeto de licencia, constatada de la documentación aportada, deberá regularizarse en la forma prevista en legislación hipotecaria.

Una vez finalizadas todas las obras tendrá que presentar la **declaración responsable para la Primera Ocupación y/o Utilización (DR1OCU)**, debiendo cumplimentar completa y correctamente el formulario oficial publicado al efecto en la web municipal, al que deberá acompañar toda la documentación que en él se establezca así como la justificación del cumplimiento de todos los requisitos detallados en el presente documento, sin cuya válida presentación no podrá hacer uso de la edificación.

De conformidad con el **Anexo II.2.4. de la OMLU**, debe aportar la siguiente documentación:

REPRESENTACIÓN.

- Acreditación de la representación legal del interesado con facultades suficientes para suscribir en nombre de éste los compromisos derivados de la presente declaración responsable de conformidad con el [artículo 5 de la LPAC](#).

FOTOGRAFÍA

- Fotografía de la edificación, firmada digitalmente, por el promotor y el Director de Obras.

TASAS

- Justificante del abono de las tasas de ocupación y/o utilización, de conformidad con la [Ordenanza Fiscal 15](#).

CERTIFICADO FINAL DE OBRAS

- Certificado visado Final de Obras expedido, en su caso, de forma conjunta por el director de Obra y el Director de Ejecución de Obra.

CERTIFICADO DESCRIPTIVO DEL DIRECTOR DE OBRAS

- Certificado visado descriptivo y gráfico de finalización de obras firmado por el director de las mismas, en el que se recoja expresamente que las obras ejecutadas se ajustan a la licencia concedida.

ACOMETIDAS DE SUMINISTROS

- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros, de conformidad con el artículo 293.3 párrafo primero del Decreto 550/2022.

De conformidad con la presente licencia de obras, también deberá aportar la siguiente documentación:

DADO QUE EL INMUEBLE O SU DESTINO ESTÁ INCLUIDO EN EL [APÉNDICE 5 DE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS](#).

- Documentación detallada en el informe “favorable condicionado” de Bomberos, emitido con fecha 19 de diciembre de 2024 en la presente licencia de obras, [del cual se adjunta copia](#).

DADO QUE EN LA LICENCIA SE HA EXIGIDO SEPARATA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- Certificado visado del director de las Obras donde se acredite que las obras de urbanización se han ejecutado de conformidad con la separata de obras de urbanización aprobada, acompañado de documentación fotográfica acreditativa.

DADO QUE EL INMUEBLE ESTÁ ACOGIDO O PUEDE ACOGERSE AL RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL.

Deberá aportar uno de los dos documentos que, a continuación, se indican:

- Certificado de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones sobre el cumplimiento del Reglamento de I.C.T.

- Resguardo del Registro Electrónico de haber presentado ante el Ministerio de Economía y Empresa el Certificado de fin de obra del proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

DADO QUE EL INMUEBLE REQUIERE COMPROBACIONES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO

- Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que se han realizado las comprobaciones de aislamiento acústico al ruido en la edificación, detalladas en la Instrucción Técnica 5 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía ([Decreto 6/2012](#)), de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 28.3.
- Nota Simple del Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga en la que conste la agrupación de las Fincas Registrales nº 7087 y 12961/A, sitas en calle Héroe de Sostoa nº 90 y calle Jordán Marbella nº 25 y 27.

De conformidad con la presente licencia de obras, antes de presentar la declaración responsable para la Primera Ocupación y/o Utilización, deberán haberse emitido los siguientes informes:

DADO QUE EN LA LICENCIA SE HAN CEDIDO ESPACIOS A LA VÍA PÚBLICA

- Informe del Servicio de Patrimonio Municipal relativo a la inscripción de la Escritura de segregación y cesión.

Para obtener el citado informe debe aportar ante el Servicio ante el Servicio de Patrimonio Municipal:

- Escritura de segregación y cesión con aquella debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad o justificante de haber presentado la misma en el Servicio de Patrimonio Municipal.

5/5

En cumplimiento de la citada Resolución y según lo prevenido en el artículo 37 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás Medios de Intervención en el Uso del Suelo y la Edificación (OMLU), **se expide la presente Licencia.**

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, por Delegación, La Jefa del Servicio Jurídico Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables

Gracia Díaz Villalta

ⁱDescarga de modelo de cartela a través de

Enlace:

<https://www.malaga.eu/recursos/urbanismo/urbanismo/licencias/cartela.pdf>



Firmas:

Firmante	Fecha
DÍAZ VILLALTA, GRACIA DE JESUS	24/03/2025 12:57

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 15706554315635372251 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

