



COGITARI PINARES DE SAN ANTÓN SL
R/P SOREN TONNESEN
SMS (670712118)
Correo Electrónico diego.sedeno@planificalia.com

Ref. ig

El Gerente P.A., con fecha 3 de septiembre de 2019, ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN**:

“REFERENCIA: OM 2018-0381

SOLICITANTE: COGITARI PINARES DE SAN ANTON, S.L.

REPRESENTANTE: D. Soren Tonnesen

SITUACION: C/ Pinea nº 4

REFERENCIA **CATASTRAL:** 9068103UF7696N0001IL,
8967108UF7686N0001OG Y 9169105UF7696N0001ML

JUNTA MPAL. DISTRITO Nº: 2 – Málaga Este

ASUNTO: CONCEDER LICENCIA DE PARCELACIÓN, DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CUATRO VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON GARAJE Y PISCINA SOBRE CUATRO PARCELAS RESULTANTES Y ACCEDER A LA DIVISIÓN EN 4 FASES PARA SU EJECUCIÓN.

CÓDIGO DEL TÉCNICO MUNICIPAL: TECLU00013

Expte: O.M. 2018-0381.- Se da cuenta del expediente referenciado, promovido por COGITARI PINARES DE SAN ANTON, S.L. con CIF B93568673, representado por D. Soren Tonnesen con NIE Y0836642P, y con medio de notificación de la resolución y actos a través de la Sede Electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de conformidad con los artículos 14 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en solicitud de licencia de parcelación, de obras para la construcción de cuatro viviendas unifamiliares aisladas con garaje y piscina sobre cuatro parcelas resultantes y acceder a la división en 4 fases para su ejecución en C Pinea nº 4, y

Resultando que con fecha 27 de agosto de 2019 se ha emitido Informe Jurídico con propuesta de resolución por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística, cuya parte expositiva y motivadora es como sigue:

“Resultando que, con fecha 6 de junio de 2019, ha sido emitido informe técnico favorable por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística en el que se indica:

“ANTECEDENTES

Solicitada licencia y presentada documentación técnica consistente en Proyecto Básico fechado en octubre de 2018 se procede a su estudio de lo que se deriva el presente.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 1 de 18



INFORME

Descripción de la solución propuesta.

Se solicita licencia de parcelación y ejecución de 4 viviendas unifamiliares con piscina.

Aspectos urbanísticos de Cumplimiento de ordenanzas.

Licencia de parcelación

Se solicita licencia para parcelación, de una parcela de 13.402,90m².

La parcela está clasificada por el PGOUM 2011 como Suelo Urbano, con Ordenanza UAS-4.

Se pretende la parcelación de la finca matriz nº 50.862/A (con 13.402,90m²), inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, al tomo 2265, libro 1.471, folio 206, resultando 5 parcelas con los siguientes datos:

- **Parcela 1**, con 919,34 m² de superficie, con un techo edificable de 229,84m², sin edificación cuyos linderos son:
 - Al norte con parcela sita en c/ Pinea nº 2
 - Al sur con la parcela 2 fruto de esta parcelación
 - Al este con c/ Pinea
 - Al oeste con parcela sita en c/ las palmeras nº 28.
- **Parcela 2**, con 916 m² de superficie, con un techo edificable de 229m², la cual no tiene construcción ninguna, cuyos linderos son:
 - Al norte con la parcela 1 fruto de esta parcelación
 - Al sur con parcela sita en c/ Pinea nº 3
 - Al este con c/ Pinea
 - Al oeste con parcela sita en c/ las palmeras nº 28.
- **Parcela 3**, con 920,62 m² de superficie, con un techo edificable de 230,16m², la cual no tiene construcción ninguna, cuyos linderos son:
 - Al norte con la parcela 2 fruto de esta parcelación
 - Al sur con parcela 4 fruto de esta parcelación
 - Al este con c/ Pinea
 - Al oeste con parcela sin edificar con ref. 9068108UF7696N.
- **Parcela 4**, con 869,58 m² de superficie, con un techo edificable de 217,40m², la cual no tiene construcción ninguna, cuyos linderos son:
 - Al norte con la parcela 3 fruto de esta parcelación
 - Al sur con parcela 5 fruto de esta parcelación
 - Al este con c/ Pinea
 - Al oeste con parcela sita en c/ las palmeras nº 24 y 22.
- **Parcela 5**, con 9.777,36 m² de superficie, con un techo edificable de 2.444,34m², la cual no tiene construcción ninguna, cuyos linderos son:

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 2 de 18



- Al norte con parcela 4 fruto de esta segregación, c/ Pinea y parcela no edificada.
- Al sur con parcela con ref. catastral 29900A00600505 y parcela sita en c/ Halepensis nº 11.
- Al este con la parcela con ref. catastral 29900A00600505
- Al oeste con c/ Pinea y con parcelas sitas en c/ las palmeras nº 20, 22 y 18

Licencia de obras.

Paralelamente a la parcelación identificada anteriormente, se solicita licencia para ejecución de 4 viviendas unifamiliares aisladas con piscina en las parcelas 1 a 4.

Las parcelas para las que se solicita licencia están calificadas como UAS-4, se proyectan 4 viviendas exentas con piscina.

La pendiente natural media del terreno es superior al 50% por lo que le son de aplicación las normas de edificación en ladera. Se proyecta la plataforma de nivelación en todas las viviendas mediante muro de 5m en ningún caso dicho muro es mayor a 5m adaptándose a la pendiente de la calle.

Los muros de nivelación en el interior de la parcela no exceden de altura absoluta de 3m.

Entre los colindantes no existe diferencia de cota mayor a 1,5m. Excepto en la parcela 4, la cual, en la plataforma de nivelación excede de dicha altura, adaptándose a las normas de edificación en ladera.

Normativa complementaria.

1.-Accesibilidad (D293/09 - OMRA).

Informes Externos a la GMUOI.

- *Resulta necesario* su informe por el **Área de Parques y Jardines**.

Informes internos a la GMUOI.

- *Resulta necesario* su informe por el Dpto. Arquitectura e Infraestructuras de esta GMUOI debido al estado de ejecución de la calle.

Otras Cuestiones.

- PEM:1.157.062,45
- Plazo de ejecución solicitado: 16 meses
- Requiere doble intervención Técnica: Si
- Tasas S/Ordenanza Fiscal nº 15. Art. 9:

PROPUESTA

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 3 de 18



Visto lo anterior, el presente informe es en el aspecto técnico **FAVORABLE** por lo que se propone **CONCEDER** la tramitación de la licencia solicitada con base en la documentación técnica válida presentada consistente en Proyecto Básico y de Parcelación visado con fechado en octubre de 2018, condicionando su eficacia y expedición al cumplimiento de una serie de requisitos:

a) Presentación de proyecto de Ejecución debidamente visado.”

TABLA RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
CLASIFICACIÓN DEL SUELO			URBANO: PGOU 2011		
ZONIFICACIÓN			UAS-4		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICAC.			P.G.O.U.	PROYECTO	CUMPLE
Parcela	Superficie Mínima	M².	800	>800	Si
	Long. Fachada Min.	M.	15	>15	Si
	Fondo. Parcela Min.	M.	-	-	-
	Ø inscribible	M.	-	-	-
Edificabilidad neta		M²/M².	0,25	0,25	Si
Separación a Linderos	Públicos	M.	4,00	>4	Si
	Privados	M.	4,00	>4	Si
Ocupación neta total		%	25	<25	Si
Bajo Rasante		%	-	15%	Si
S/ Rasante		%	-		
Altura Máxima Edificable		M.	7,00	7	Si
Nº Máximo de plantas		Ud.	PB+1	Pb+1	Si
Altura máxima cumbre / Casetón.		M.	2,75 / 2,70-Ascensor	-	-
Altura mínima Interior de Plantas					
Sótano		M.	2,30 / 2,70	2,55	Si
P. Baja		M.	2,70	3,05	Si
P. Altas		M.	2,70	2,90	Si
Pacios de luces		M.	Ø4 / M² s/art12.2.37-5.3	-	
Pacios de Ventilación		M.	Ø2 / M² s/art12.2.37-6.3	-	
De carácter general.					
¿Se le puede aplicar Edificación en Ladera?			Si		
Dotación Aparcamientos viviendas		Ud.	1,5/100	3 por vivienda	Si
Dotación Aparcamientos locales / oficinas		Ud.			
¿Es necesario cesión a viales? No				Superficie: -	
¿Es necesario apropiación de viales? No				Superficie: -	
¿Es necesario informe de arqueología? No					
¿Justifica C.T.E.? Si					
¿Está afectado por la huella de Servidumbre Aeronáutica? No					
Observaciones:					

Resultando que, con fecha 13 de junio de 2019 y número de documento de entrada 382408, se presenta anexo al proyecto básico II y proyecto de parcelación modificado, procediéndose a emitir nuevo informe técnico, con fecha 2 de julio de

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 4 de 18



2019, por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística, el cual copiado a la letra dice:

“ANTECEDENTES

Solicitada licencia, se realizó informe técnico con fecha 5/06/2019. En esta ocasión se presenta nueva documentación que se estudia consistente en Proyecto de Parcelación modificado y anexo al proyecto II de cuyo estudio se deriva el presente.

INFORME

Descripción de la solución propuesta.

Según el proyecto de parcelación modificado, la parcela 5 que en el proyecto anterior se dejaba con una superficie de 9.777,36m² en el proyecto de parcelación modificado dicha parcela se divide en 9 parcelas.

En el anexo II se solicita la división por fases quedando el proyecto dividido en 4 fases, una por vivienda, quedando:

Fase I, vivienda 1

Fase II, vivienda 2

Fase III, vivienda 3

Fase IV, vivienda 4

Aspectos urbanísticos de Cumplimiento de ordenanzas.

Según el proyecto de parcelación modificado, la parcelación modificada queda:

PARCELA	SUPERFICIE	INDICE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD NETA	Nº VIVIENDAS
1	919,34	0,25	229,84	1
2	916,00	0,25	229,00	1
3	920,62	0,25	230,16	1
4	869,58	0,25	217,40	1
5	2.450,33	0,25	612,58	1
6	915,13	0,25	228,78	1
7	915,46	0,25	228,87	1
8	915,87	0,25	228,97	1
9	915,29	0,25	228,82	1
10	917,79	0,25	229,45	1
11	915,70	0,25	228,93	1
12	915,97	0,25	228,99	1
13	915,82	0,25	228,96	1
TOTAL	13.402,90	0,25	3.350,73	13

Las parcelas 1 a 4 para las que también se solicita licencia de obra, no sufren ninguna modificación.

Otras Cuestiones.

- PEM:1.157.062,45
- Plazo de ejecución solicitado: 16 meses

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 5 de 18



- *Requiere doble intervención Técnica: Si*
- *Tasas S/Ordenanza Fiscal nº 15. Art. 9:*

PROPUESTA

*Visto lo anterior, el presente informe es en el aspecto técnico FAVORABLE por lo que se propone **APROBAR** la documentación presentada consistente en anexo al proyecto básico II fechado en mayo de 2019 con fecha de entrada a registro 13 de junio de 2019, y proyecto de parcelación modificado fechado en mayo de 2019 con fecha de entrada a registro 13/06/2019.”*

Resultando que, con fecha 8 de julio de 2019, se emite informe por parte del Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental, en relación a los árboles que se verán afectados por la ejecución de las obras, afectando a un total de 50 ejemplares, de ellos 46 se eliminarán y 4 se deberán trasplantar en la propia parcela, por parte de la propiedad y por empresa especializada; estableciendo una valoración ascendente a la cantidad de 42.360,99 €, equivalente al valor asignado a los árboles afectados y que deberán ser garantizada en la forma prevista.

Considerando lo dispuesto en el artº 9.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010, de 16 de marzo, al disponer que “*El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación.*”

Considerando: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28.3 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 6/2012, de 17 de enero, BOJA 06/02/2012):

“3. En lo referente al sistema de verificación acústica de las edificaciones, para la obtención de la licencia de primera ocupación de los edificios o bien para posteriores licencias de ocupación, siempre y cuando sean consecuencia de obras que requieran proyecto técnico de edificación conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, previsto en la mencionada Ley, mediante un estudio acústico ajustado a las normas establecidas en la Instrucción Técnica 5.”

Considerando que el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dice:

“La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 6 de 18



segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.”

Considerando, igualmente, lo establecido en los artículos 66 a 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, respecto a las parcelaciones y divisiones de terrenos así como, entre otros, el artículo 4.7.15 del PGOU de Málaga 2011.

Considerando, lo establecido en los 11, 13 c), y 22.4 c) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza, Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

Considerando lo dispuesto en el artº 169 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (B.O.J.A nº 154 de 31 de diciembre de 2002) y de conformidad con los arts. 5, 7, 8, 16 y 19 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

Considerando lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal nº 15 “Tasas por actuaciones urbanísticas”.

Considerando asimismo, lo dispuesto en la restante Normativa Urbanística aplicable y demás disposiciones de general aplicación.

Considerando, que los hechos y fundamentos de derecho que anteceden constituyen el informe jurídico previo a la propuesta de resolución que debe emitirse a tenor de lo dispuesto en el art. 16 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.”

*A la vista de cuanto antecede y de conformidad con las competencias delegadas por acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura de fecha 18 de diciembre de 2003, publicado en el B.O.P de 12 de enero de 2004, **RESUELVO** dar mi aprobación a la propuesta contenida en el Informe Jurídico antes referido, y consecuentemente:*

1º.- Conceder licencia de parcelación para la división de una parcela de 13.402,90 m² (según documentación técnica), inscrita en el Registro de la Propiedad nº

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 7 de 18



2 de Málaga, al tomo 2.265, libro 1.471, folio 206, finca nº 50.862/A, en otras 13, denominadas Parcela 1 a 13 cuyas características se detallan a continuación:

Tras las segregaciones autorizadas resultan las siguientes parcelas:

PARCELA 1: Parcela de planta ortogonal con una superficie de 919,34 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Este), linda al fondo (Oeste) con la parcela edificada sita en C/ Las Palmeras nº 28 de Ref. Catastral 9068106UF7696N, a la derecha (Norte) con la parcela sin edificar sita en C/ Pinea nº 2 de Ref. Catastral 9068102UF7696N y la parcela con una obra en curso sita en C/ Pinea nº 6 de Ref. Catastral 9068107UF7696N, a la izquierda (Sur) con la parcela nº 2 resultante de la segregación objeto del presente proyecto.

Edificabilidad: 229,84 m²

Densidad: 1 vivienda.

PARCELA 2: Parcela de planta irregular con una superficie de 916,00 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Este), linda al fondo (Oeste) con la parcela edificada sita en C/ Las Palmeras nº 28 de Ref. Catastral 9068106UF7696N, a la derecha (Norte) con la parcela nº 1 resultante de la segregación objeto del presente proyecto y a la izquierda (Sur) con la parcela nº 3 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 229,00 m²

Densidad: 1 vivienda

PARCELA 3: Parcela de planta irregular con una superficie de 920,62 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Este), linda al fondo (Oeste) con la parcela sin edificar de Ref. Catastral 9068108UF7696N, a la derecha (Norte) con la parcela nº 2 resultante de la segregación objeto del presente proyecto y a la izquierda (Sur) con la parcela nº 4 objeto igualmente del presente proyecto y con la parcela edificada sita en C/ Las Palmeras nº 24 de Ref. Catastral 9068104UF7696N.

Edificabilidad: 230,16 m²

Densidad: 1 vivienda.

PARCELA 4: Parcela de planta ortogonal con una superficie de 869,58 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Este), linda al fondo (Oeste) con la parcela edificada sita en C/ Las Palmeras nº 24 y 22 de Ref. Catastral 9068104UF7696N y 8967105UF7686N respectivamente, a la derecha (Norte) con la parcela nº 3 resultante de la segregación objeto del presente proyecto y a la izquierda (Sur) con la parcela nº 5 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 217,40 m²

Densidad: 1 vivienda.

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 8 de 18



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias



EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 9 de 18



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias

PARCELA 5: Parcela alargada de morfología irregular con una superficie de 2.450,33 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Norte), linda al Oeste con las parcelas edificadas sitas en C/ Las Palmeras nº 22, 20 y 18 de Ref. Catastral 8967105UF7686N, 8967104UF7686N y 8967103UF7686N respectivamente, a la derecha (Norte) con la parcela nº 4 resultante de la segregación objeto del presente proyecto, a la izquierda (Noreste) con la parcela nº 6 objeto igualmente del presente proyecto y al fondo (Sureste) con la parcela construida sin división horizontal, diseminado, Polígono 6, Parcela 505 de Ref. Catastral 29900A00600505 y (Suroeste) con la parcela edificada sita en C/ Halepensis nº 11 de Ref. Catastral 8967106UF7686N.

Edificabilidad: 612,58 m²

Densidad: 1 vivienda.

PARCELA 6: Parcela de planta ortogonal con una superficie de 915,13 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Oeste), linda al fondo (Sureste) con la parcela construida sin división horizontal, diseminado, Polígono 6, Parcela 505 de Ref. Catastral 29900A00600505, a la derecha (Suroeste) con la parcela nº 5 resultante de la segregación objeto del presente proyecto y a la izquierda (Noreste) con la parcela nº 7 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 228,78 m²

Densidad: 1 vivienda.

PARCELA 7: Parcela de planta irregular con una superficie de 915,46 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Oeste), linda al fondo (Sureste) con la parcela construida sin división horizontal, diseminado, Polígono 6, Parcela 505 de Ref. Catastral 29900A00600505, a la derecha (Suroeste) con la parcela nº 6 resultante de la segregación objeto del presente proyecto y a la izquierda (Noreste) con la parcela nº 8 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 228,87 m²

Densidad: 1 vivienda.

PARCELA 8: Parcela de planta irregular con una superficie de 915,87 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Oeste), linda al fondo (Sureste) con la parcela construida sin división horizontal, diseminado, Polígono 6, Parcela 505 de Ref. Catastral 29900A00600505, a la derecha (Suroeste) con la parcela nº 7 resultante de la segregación objeto del presente proyecto y a la izquierda (Noreste) con las parcelas nº 9, 10 y 11 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 228,97 m²

Densidad: 1 vivienda.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 10 de 18



PARCELA 9: Parcela de planta irregular con una superficie de 915,29 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Oeste), linda a la derecha (Sur) con la parcela nº 8 resultante de la segregación objeto del presente proyecto, y a la izquierda (Noreste) con la parcela nº 10 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 228,82 m²

Densidad: 1 vivienda.

PARCELA 10: Parcela de planta irregular con una superficie de 917,79 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Noroeste), linda al fondo (Sur) con la parcela nº 8 resultante de la segregación objeto del presente proyecto, a la derecha (Suroeste) con la parcela nº 9 objeto igualmente del presente proyecto y a la izquierda (Noreste) con la parcela nº 11 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 229,45 m²

Densidad: 1 vivienda.

PARCELA 11: Parcela de planta irregular con una superficie de 915,70 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Noroeste), linda al fondo (Sureste) con la parcela construida sin división horizontal, diseminado, Polígono 6, Parcela 505 de Ref. Catastral 29900A00600505 y la parcela nº 8 resultante de la segregación objeto del presente proyecto, a la derecha (Suroeste) con la parcela nº 10 objeto igualmente del presente proyecto y a la izquierda (Noreste) con la parcela nº 12 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 228,93 m²

Densidad: 1 vivienda.

PARCELA 12: Parcela de planta irregular con una superficie de 915,97 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Noroeste), linda al fondo (Sureste) con la parcela construida sin división horizontal, diseminado, Polígono 6, Parcela 505 de Ref. Catastral 29900A00600505, a la derecha (Suroeste) con la parcela nº 11 resultante de la segregación objeto del presente proyecto y a la izquierda (Noreste) con la parcela nº 13 objeto igualmente del presente proyecto.

Edificabilidad: 228,99 m²

Densidad: 1 vivienda.



PARCELA 13: Parcela de planta irregular con una superficie de 915,82 m² (parte de 13.402,90 m²).

Linderos: tomando su frente por C/ Pinea (al Noroeste), linda al fondo (Sureste) con la parcela construida sin división horizontal, diseminado, Polígono 6, Parcela 505 de Ref. Catastral 29900A00600505, a la derecha (Suroeste) con la parcela nº 12 resultante de la segregación objeto del presente proyecto y a la izquierda (Noreste) con parcela no edificada de 800 m² de perímetro sensiblemente triangular objeto de una segregación anterior.

Edificabilidad: 228,96 m²

Densidad: 1 vivienda

Todo ello de acuerdo con la documentación técnica, sin visar, fechada el 30 de mayo de 2019 y presentada el 13 de junio de 2019 (número de documento 382408), redactada por el arquitecto D. Pedro Rodríguez-Losada Pérez-Montero, obrante en el expediente y el informe técnico del Departamento de Licencias y Protección Urbanística de fecha 2 de julio de 2019.

2º.- Significar al interesado que es condición de la presente licencia de parcelación que, en el plazo de **tres meses**, a contar desde la expedición de la misma, deberá presentarse en esta Gerencia escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación autorizado, advirtiéndose que de no aportarse ésta, la licencia quedará caducada “*ex lege*”, todo ello, a tenor de lo previsto en el artº 66.5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3º.- **Dividir en 4 fases** la licencia de obras solicitada para la ejecución de cuatro viviendas unifamiliares aisladas con garaje y piscina de conformidad con el anexo al proyecto básico II, aportado en esta Administración el 13 de junio de 2019 con número de registro de entrada 382408, quedando éstas de la siguiente forma:

Fase I. Vivienda I.

Fase II. Vivienda II.

Fase III. Vivienda III.

Fase IV. Vivienda IV.

4º.- Conceder licencia de obras para la construcción de cuatro viviendas unifamiliares aisladas con garaje y piscina sobre las parcelas 1 a 4 resultantes de la parcelación aprobada en el punto 1º, con superficies de 919,34 m², 916,00 m², 920,62 m² y 869,58 m², respectivamente, según proyecto, con referencias catastrales 9068103UF7696N0001IL, 8967108UF7686N0001OG Y 9169105UF7696N0001ML, con sujeción al proyecto básico presentado, sin visar, fechado en octubre de 2018, presentado el 26 de noviembre de 2018 (número de documento 748890), y anexo PBII 4 viviendas unifamiliares aisladas fechado en mayo de 2019, presentado el 13 de junio

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 12 de 18



de 2019; todo ello, redactado por los arquitectos D. Pedro Rodríguez-Losada Pérez-Montero. **Se condiciona la eficacia de este acto y la consiguiente expedición de la licencia al cumplimiento de los siguientes extremos:**

- a) A que se presente Proyecto de Ejecución, debidamente visado, que desarrolle, sin alterarlas, las determinaciones del Básico.
- b) A que se presente declaración responsable de técnico competente, debidamente visada, sobre la concordancia entre la documentación del proyecto básico aprobada y el proyecto de ejecución visado.
- c) A que se aporte Estudio de Seguridad y Salud, en cumplimiento del R.D. 1627/97, debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente.
- d) A que se garantice la reposición, en la propia parcela, de las especies arbóreas afectadas por las obras de edificación, mediante la presentación de fianza por valor de 42.360,99 euros, o bien, se justifique el depósito en la Caja Municipal del importe citado con destino a replantación, y se suscriban las obligaciones detalladas en el art. 10 de la Ordenanza Municipal de Promoción y Conservación de Zonas Verdes. Dicho trámite lo deberá realizar en el Servicio de Parques y Jardines del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga y aportar al expediente, justificante (original o fotocopia compulsada) que acredite que se ha cumplido con la citada condición.
- e) A que se aporte separata independiente sobre las obras a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal de Urbanización (BOP nº 71 de 13/04/2007 y Corrección de 5/06/2007 BOP nº 108) y con el contenido detallado por el Departamento de Arquitectura e Infraestructuras. Dicha separata, una vez presentada, será remitida para su control al citado Departamento.
- f) A que se aporte Certificado de Intervención del Técnico Director de las Obras (Arquitecto), debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 13 de 18



g) A que se aporte Certificado de Intervención del Técnico competente en la dirección de ejecución de obras (Aparejador o Arquitecto Técnico), debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.

5º.- Significar al interesado que la eficacia del presente acto administrativo queda demorada al cumplimiento por su parte de las condiciones recogidas anteriormente que dependan de su exclusiva responsabilidad, que deberán ser cumplimentadas en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación del presente acuerdo, habida cuenta de lo dispuesto en el artº 39.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas de 1 de octubre y artº 4.7.9.2 del PGOU/11, transcurrido el cual sin haberlas cumplimentado, se adoptará la resolución pertinente en la que se indicará que el acto administrativo de concesión de licencia no ha cobrado eficacia quedando extinguidos los efectos de la misma.

6º.- Significar al promotor que, expedida la licencia, al inicio de las obras vendrá obligado, bajo su responsabilidad, a colocar una cartela anunciadora de 1,50 metros de longitud por 1 metro de anchura, en color blanco y texto en negro, con el contenido y las condiciones fijadas en el artículo 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, **y a 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** y al finalizarlas a obtener la licencia de Ocupación y Utilización, sin cuyo requisito no podrá hacer uso de la edificación, en cuyo momento deberán estar finalizadas las obras de urbanización contenidas, en su caso, en la correspondiente separata de obras de urbanización cuya aprobación se tramitará por el Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, así como reparados los desperfectos que con motivo de las obras puedan producirse en el pavimento de acera y calzada. Asimismo, deberá constar en el expediente el informe favorable del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras sobre la correcta ejecución de las obras a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales y **aportarse documentación de las compañías prestadoras de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc., acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.**

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 14 de 18



7º.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28.3 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 6/2012, de 17 de enero, BOJA 06/02/2012), al solicitar la licencia de ocupación y utilización, junto al Certificado final de obra se deberá aportar certificación de técnico competente que acredite, que una vez realizadas las comprobaciones de aislamiento acústico al ruido en la edificación detalladas en la Instrucción Técnica 5 del citado Reglamento, cumplen con lo dispuesto en la norma DB-HR del ruido del CTE.

8º.- Significar al interesado que el plazo para el **inicio de las obras** es de **6 meses** desde la expedición de la licencia, fijándose, igualmente, un plazo de **interrupción máximo** de las mismas de **6 meses**. Por otro lado, el plazo previsto para la **ejecución de las obras** es de **36 meses**. Asimismo, se indica al interesado que podrá comunicar la prórroga de los referidos plazos de la licencia, por una sola vez 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, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173.2 de la LOUA, el artículo 22 del RDU y los artículos 24 y 50 y Anexo II.2.15 y II.2.16 de la OMLU.

9º.- Aprobar los derechos liquidados en concepto de tasas de licencia por parcelación, ascendentes a **1.100,00 €**, calculados de acuerdo con el artículo 9, de la ordenanza fiscal 15, epígrafe A.1.1 parcelación (220,00 € por parcela resultante, con una tasas máxima de 1.100,00 €), que deberán ser ingresadas con carácter previo a la expedición de la licencia, y en todo caso, en los plazos marcados, al efecto, en la Ley 58/2003 General Tributaria.

10º.- Aprobar los derechos liquidados en concepto de tasas de licencia, ascendentes a **21.612,00** calculados de acuerdo con el artículo 9, epígrafe A.3.1.3 – vivienda aislada (13€/m² x 1.504,00 m²) y A.2.16.1 – piscina privada (240,00 € x 4 unidades) de la ordenanza fiscal 15, con un PEM de 1.157.062,45 €, haciendo reserva de que se han abonado las cantidades de 9.776,00 € y 960,00, en concepto de autoliquidación (nº 221939 y 223016), **existiendo, por tanto, una diferencia de 10.876,00 €, que deberán ser ingresadas con**

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 15 de 18



carácter previo a la expedición de la licencia, y en todo caso, en los plazos marcados, al efecto, en la Ley 58/2003 General Tributaria.

11º.- Significar al interesado que cualquier intervención en el espacio público, diferente de la mera ocupación temporal de la superficie durante la ejecución de la obra, será objeto de licencia tramitada de acuerdo con los requisitos contenidos en la Ordenanza General de Obras y Servicios en Vía Pública y liquidada de conformidad con la Ordenanza nº 15 reguladora de Tasas Urbanísticas. De manera especial, se hace referencia a las acometidas de aquellos servicios públicos no realizados por la empresa distribuidora, sin que esta condición exima a los petitionarios de acometidas de aportar a la Entidades suministradoras la documentación que requieran para la concesión de la misma.

12º.- Significar al interesado que si durante la ejecución de las obras se viera afectada alguna especie arbórea distinta de las reflejadas en el informe del Servicio de Parque y Jardines de fecha 8 de julio de 2019, deberá cumplimentar las obligaciones derivadas de la Ordenanza de Protección y Promoción de Zonas Verdes, incurriendo en caso contrario en la responsabilidad que de tal incumplimiento se deriven.

13º.- Advertir al interesado que, una vez terminadas las obras, deberá dirigirse al Servicio de Parques y Jardines donde tendrá que acreditar el cumplimiento de las directrices fijadas en el informe emitido en su día por dicho Servicio, al objeto de poder recuperar las garantías que, en su caso, se hubieren presentado, o bien adoptar las medidas que por el mismo se determinen.

14º.- Significar al interesado que la presente licencia no autoriza demolición alguna, ni ocupación de vía pública, ni instalación de grúa torre, debiendo solicitarse y obtener los permisos necesarios para ello si fuera preciso.

15º.- Advertir al interesado que 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 Administraciones Públicas.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 16 de 18



16°.- Significar al interesado, que contra el presente acto que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer, potestativamente, **recurso de reposición** ante el órgano que dictó el mismo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación del presente acto, o bien **recurso contencioso-administrativo** ante el Juzgado correspondiente de dicha Jurisdicción en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación del presente acto, conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

17°.- Significar al interesado, que contra el acto que resuelva el correspondiente recurso de reposición podrá interponer **recurso contencioso-administrativo** ante el Juzgado correspondiente de dicha Jurisdicción, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, será de aplicación el régimen de actos presuntos a tal efecto regulado en el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

18°.- Significar al interesado, que contra los puntos aprobatorios de los derechos liquidados, en concepto de tasas, podrá interponer los siguientes recursos:

- a) Con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el órgano que dictó el mismo en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 108 y 137 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Contra el acto que resuelva el citado recurso de reposición podrá interponerse **reclamación económico-administrativa** ante el Jurado Tributario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción del acto por el que se resuelve el recurso. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, el plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en que haya transcurrido un mes desde su interposición.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 17 de 18



- b) **Reclamación económico-administrativa** ante el Jurado Tributario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 137 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 34 del Reglamento Orgánico Municipal por el que se regula el jurado tributario y el procedimiento de las reclamaciones económico-administrativas.

Contra el acto por el que se resuelva la reclamación económico-administrativa podrá interponer **recurso contencioso-administrativo** ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa de la reclamación económico-administrativa. Si no se hubiese resuelto expresamente dicha reclamación, el plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en que deba entenderse desestimada, de conformidad todo ello con lo establecido en el art. 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En cualquier caso, se le advierte que la interposición del recurso de reposición y/o de la reclamación económico-administrativa no suspenderá la ejecución del acto impugnado, con las correspondientes consecuencias legales, incluso la recaudación de cuotas o derechos liquidados, interés y recargos, salvo que se solicite la suspensión al amparo de lo prevenido en el artículo 14.2.i) del Real Decreto Legislativo 2/2004 o en los arts. 25 y ss. del Reglamento Municipal citado anteriormente, previa prestación de garantía en la forma prevenida y con las especialidades previstas en la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria.

19º.- Dar traslado de la presente Resolución al **Departamento de Arquitectura e Infraestructuras** para su conocimiento y efectos, respecto al control de la correcta ejecución de las obras a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales que afectan a la presente licencia.

20º.- Dar traslado de la presente Resolución al Servicio de Parque y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental del Excmo. Ayto. de Málaga.”

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente, en Málaga a la fecha de la firma digital.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS

FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

Página 18 de 18



Firmas:

Firmante	Fecha
DÍAZ VILLALTA, GRACIA DE JESUS	25/09/2019 12:18

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador T36JTTHDL3KGC2WP928BSMSW6 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

