

Marbella 28 de marzo de 2023  
Referencia: 54380/2022 AOV/ndg  
Asunto: Traslado acuerdo J.G.L.

**TORREVIÑAS, S.L.U.**

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 27 de marzo de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**12º.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.-** Seguidamente se trataron los siguientes asuntos.

**12.1.- LICENCIAS DE OBRAS.-** Examinadas las instancias presentadas en solicitud de licencia municipal de obras, y vistos los proyectos técnicos y demás informes emitidos y unidos a sus respectivos expedientes.

**12.1.8.- TORREVIÑAS, S.L.U. (54380/2022 HELP)-** En referencia al proyecto básico de un conjunto de 5 viviendas.

Según resulta de la documentación obrante en el expediente de referencia, así como del informe técnico de fecha 31/01/2023 y jurídico emitido al respecto con fecha 20/03/2023, donde se propone la adopción del siguiente acuerdo:

**N.º DE EXPTE.: 2022/54380; Registros de fechas 26/07/22, 1/08/22, 2/11/22, 4/11/22 y 5/12/22**

**INTERESADO: TORREVIÑAS S.L.U.**

**ASUNTO: PROYECTO BÁSICO DE CONJUNTO DE 5 VIVIENDAS**

**UNIFAMILIARES EXENTAS CON PISCINA**

**SITUACION: C/ ISABEL DE VALOIS. PARCELA R5.7. LA PEPINA**

**INFORME:**

A la vista de la documentación presentada, consistente en:

- Proyecto Básico, sin visar y fechado en julio de 2022.
- Proyecto Básico, visado en fecha 3/11/22 y acompañado de informe de supervisión urbanística cualificada.

-

Se informa sobre la última documentación aportada lo siguiente:

1. Según el **P.G.O.U. 86** los terrenos en los que se prevén las actuaciones se encuentran clasificados como Suelo Urbano Consolidado SUC-PDA URP-AN-8 y clasificados, según su planeamiento de desarrollo (PPO con número de expediente 172/1988), como Unifamiliar Adosada UA-3.

C/ Alonso de Bazán, 1 - 29602 Marbella – Telf. 952761100



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

ANA MARIA ORTEGA VERA (JEFA DE NEGOCIADO)

**CÓDIGO CSV**

e0eec5c5043511eb7a52441d2ff3a1ab21a9518c

**NIF/CIF**

\*\*\*\*389\*\*

**FECHA Y HORA**

30/03/2023 14:10:50 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

De acuerdo a la instrucción 1/2022 de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, sobre identificación del suelo urbano y régimen del suelo urbanizable tras la entrada en vigor de la LISTA, los terrenos tendrían la consideración de Suelo Urbano.

El proyecto propone la construcción de un conjunto de 5 viviendas unifamiliares exentas distribuidas en dos plantas sobre rasante, y casetón de acceso a cubierta, y un nivel bajo rasante con acceso y circulación común.

La parcela es prácticamente horizontal y cuenta con superficie inferior a 4.000 m<sup>2</sup>.

Para distribuir la superficie edificable y completar su ordenación se ha tramitado un Estudio de Detalle, con el número de expediente 2016PLN00128, que cuenta con aprobación definitiva.

No obstante, según el art. 222.3.c) de la Modificación de las Normas Urbanísticas (publicado en el B.O.P. Málaga nº 127 en fecha 03/07/18) no sería necesaria la redacción de Estudio de Detalle, por lo que el Proyecto no tendría por qué ajustarse al mismo, de acuerdo al criterio interpretativo 3/2018 cuyo tenor literal es “*cuando el Estudio de Detalle ya aprobado se limite a concretar todos o algunos de los contenidos que acabamos de relacionar y dado que la nueva normativa no exige ya su determinación previa, en la redacción de los proyectos de edificación se podrá optar, de forma motivada y justificada, por una solución diferente a la que se establece en el Estudio de Detalle aprobado sin necesidad de tramitar la modificación de este instrumento.*”

En la memoria del proyecto se argumenta que se opta por una tipología de vivienda exenta, en lugar de vivienda adosada por lo que no se ajusta al Estudio de Detalle.

Respecto al arbolado, en la parcela únicamente hay una palmera que se mantiene.

El cuadro de parámetros y ordenanzas urbanísticas es el siguiente:

	S/ NORMATIVA	S/ PROYECTO
<b>Parcela mínima:</b>	200 m <sup>2</sup>	3.067,16 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s):</b>	1.533,58 m <sup>2</sup> t	1.478,49 m <sup>2</sup> t
<b>Ocupación máxima (50%):</b>	1.533,58 m <sup>2</sup>	1.045,49 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima:</b>	PB+1 (7,50-9,00)	Se ajusta
<b>Separación a linderos no medianeros:</b>	3,00 m	Se ajusta
<b>Separación entre edificios:</b>	H mayor ó 3 m	Se ajusta
<b>Longitud máxima:</b>	40 m	Se ajusta
<b>Uso:</b>	Residencial Unifamiliar	Residencial unifamiliar
<b>Nº viviendas:</b>	15	5
<b>Reserva comercial (3 m<sup>2</sup>/viv):</b>	15	26,46
<b>Aparcamientos privados:</b>	15 plazas	15

C/ Alonso de Bazán, 1 - 29602 Marbella – Telf. 952761100



El proyecto se ajusta a la normativa particular y general de aplicación.

**2. Respecto a la protección contra incendios**, se estará a lo que informe el SEIS respecto de la última documentación aportada.

**3. Respecto a la accesibilidad**, se justifica por parte del proyectista el cumplimiento de la normativa de aplicación en las zonas comunes proyectadas.

**4. Gestión de Residuos de la Construcción:** En cumplimiento de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se adjunta al Proyecto Estudio de Gestión de Residuos correspondiente a las demoliciones y/o construcciones previstas y se aporta carta de pago en concepto de fianza para la correcta gestión de los mismos.

**Presupuesto de Ejecución Material:** [REDACTED] según informe de valoración adjunto.

**6. Plazos de edificación:** A los efectos de fijación del plazo de edificación, le corresponde un plazo de un año para el inicio de las obras y de tres años para la terminación de éstas.

#### RESUMEN:

El Proyecto Básico Se Ajusta a la normativa.

Respecto a las infraestructuras y condiciones de protección contra incendios me remito a los informes correspondientes, una vez que los mismos se emitan.

Y en cumplimiento del art. 303 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, se consignan los siguientes puntos:

Clasificación urbanística	S/ PGOU: Suelo Urbano Consolidado SUCPDA UR-AN- 8 S/ LISTA: Suelo Urbano
Calificación urbanística	UA-3
Uso	Residencial unifamiliar
Presupuesto Ejecución Material	[REDACTED]
Identificación Catastral	3595108UF2339N0001WJ
Técnico autor del Proyecto	Fernando Gómez Huete y Gustavo Gómez Huete
Dirección facultativa	
Plazos ejecución de las obras	Un año para el inicio y tres años para la terminación

Lo que se informa desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos,

C/ Alonso de Bazán, 1 - 29602 Marbella – Telf. 952761100

**N.º DE EXPTE.:** LOMA 54380/2022 (HELP)  
**INTERESADO:** TORREVIÑAS S.L.U.  
**ASUNTO:** PROYECTO BÁSICO DE UN CONJUNTO DE 5 VIVIENDAS  
UNIFAMILIARES EXENTAS CON PISCINA  
**SITUACIÓN:** C/ ISABEL DE VALOIS. PARCELA R5.7. LA PEPINA

### INFORME JURÍDICO

#### ANTECEDENTES:

Los que resultan de la documentación obrante en el expediente de referencia, y en particular de los informes técnicos emitidos por los Servicios de: Disciplina de fecha 31.01.23, Infraestructuras de fecha 13.03.23 y el informe favorable del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento de fecha 15.02.23.

Se aporta los avales correspondientes tanto a la gestión de residuos como el exigido por el Servicio de Infraestructuras.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, aprobado definitivamente por las resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fechas 03 de junio de 1986 y 12 de marzo de 1990 (publicadas en el Boletín oficial de la Provincia de Málaga de fecha 28/11/00).

Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (PGOU de 1986), aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada con fecha 16 de mayo de 2018 (publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga n.º 127 de 03 de julio de 2018).

Adaptación parcial del PGOU de Marbella a la LOUA, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria celebrada en 27 de julio de 2018 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga n.º 127 de 03 de julio de 2018).

#### CONSIDERACIONES:

##### Primera.-

Según el PGOU aprobado definitivamente en el 1986, la Modificación de las Normas Urbanísticas (aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 16/05/18 y publicado en el BOP de Málaga con N.º 127 el 03/07/18) y la Adaptación Parcial del PGOU del 1986 a la LOUA, (aprobado mediante acuerdo de pleno de fecha 17/07/18 y publicado el texto normativo en el BOP de Málaga N.º 197 con fecha del 11/10/18) se pasa a informar que los terrenos de referencia se encuentran clasificados como **Suelo Urbano Consolidado** con Planeamiento de Desarrollo Aprobado, (S.U.C, PDA, URP-AN-8) y calificados por su Plan Parcial, (Expediente 172/1988), como **Unifamiliar Adosada UA-3**.

C/ Alonso de Bazán, 1 - 29602 Marbella – Telf. 952761100



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

#### FIRMANTE

ANA MARIA ORTEGA VERA (JEFA DE NEGOCIADO)

#### CÓDIGO CSV

e0eec5c5043511eb7a52441d2ff3a1ab21a9518c

#### NIF/CIF

\*\*\*\*389\*\*

#### FECHA Y HORA

30/03/2023 14:10:50 CET

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

En virtud de lo dispuesto en la **Disposición Transitoria Primera apartado a)**, de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía —LISTA—, ésta será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. Por tanto, en relación a la clasificación del suelo, la parcela de referencia debe considerarse **Suelo Urbano**.

### Segunda.-

El proyecto propone la construcción de un conjunto de 5 viviendas unifamiliares exentas distribuidas en dos plantas sobre rasante, y casetón de acceso a cubierta, y un nivel bajo rasante con acceso y circulación común. La parcela es prácticamente horizontal y cuenta con superficie inferior a 4.000 m<sup>2</sup>.

Para distribuir la superficie edificable y completar su ordenación se ha tramitado un Estudio de Detalle, con el número de expediente 2016PLN00128, que cuenta con aprobación definitiva.

No obstante, según el art. 222.3.c) de la Modificación de las Normas Urbanísticas (publicado en el B.O.P. Málaga nº 127 en fecha 03/07/18) no sería necesaria la redacción de Estudio de Detalle, por lo que el Proyecto no tendría por qué ajustarse al mismo, de acuerdo al criterio interpretativo 3/2018 cuyo tenor literal es “*cuando el Estudio de Detalle ya aprobado se limite a concretar todos o algunos de los contenidos que acabamos de relacionar y dado que la nueva normativa no exige ya su determinación previa, en la redacción de los proyectos de edificación se podrá optar, de forma motivada y justificada, por una solución diferente a la que se establece en el Estudio de Detalle aprobado sin necesidad de tramitar la modificación de este instrumento*”. En la memoria del proyecto se argumenta que se opta por una tipología de vivienda exenta, en lugar de vivienda adosada.

### Tercera.-

En cuanto al ajuste a normativa del proyecto básico de 5 viviendas unifamiliares exentas con piscina se emite informe técnico por el **Servicio de Disciplina** con fecha 31.01.23 en el que se dispone que éste es conforme con la Normativa Particular y General de aplicación.

En cuanto al estado de las infraestructuras perimétricas que afectan a la parcela, en el expediente consta informe emitido por el **Servicio de Infraestructuras** de fecha 13.03.23, donde se pone de manifiesto que la documentación aportada es correcta técnicamente y cumple con lo solicitado, habiéndose valorado las obras de infraestructuras perimétricas a la parcela pendientes de ejecutar en [REDACTED] a tenor de lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Aval que ha sido debidamente depositado con fecha 16.03.23.

Según el informe del **SEIS**, emitido con fecha 15.02.23 el proyecto cumple la normativa contra incendios.

Por último, a tenor de lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se ha depositado el aval por la correcta **gestión de residuos**, que se corresponde con el establecido a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos de demolición y construcción generados, y que deberá ser reintegrado en el momento en que

C/ Alonso de Bazán, 1 - 29602 Marbella – Telf. 952761100

Hash: 621e8dee77aeae2a7102908f0787697446d6d249d45dd029b0c177e00e1676563300f97ed0b4c4331ab9203c12b012702b25763ceadb8b1de27c774956429ef8 | P.Á.G. 5 DE 9

aporte el certificado emitido por persona autorizada acreditativo de la operación de valoración y eliminación a la que han sido destinados los residuos, de acuerdo con el modelo del Anexo XII de Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Por lo que en atención a los datos consignados en dicho informe técnico y con fundamento en cuanto antecede se formula a la **Junta de Gobierno Local**, la siguiente

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

**CONCEDER** Licencia de Obras al proyecto básico de 5 viviendas unifamiliares exentas con piscina, sitas en C/ Isabel de Valois, Parcela R5.7, La Pepina, de conformidad con lo indicado en el art. 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y según lo señalado en los informes técnico y jurídico de fechas 31.01.23 y 20.03.23 respectivamente, al ajustarse las obras proyectadas a la normativa urbanística de aplicación.

En cumplimiento del art.19 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, se consignan los siguientes extremos:

	S/ PGOU 86
<b>Clasificación urbanística</b>	Suelo Urbano
<b>Calificación urbanística</b>	UA-3 (0,50 m2t/m2s)
<b>Uso (m<sup>2</sup>t)</b>	Residencial
<b>Identificación Catastral</b>	3595108UF2339N0001WJ
<b>Presupuesto Ejecución Material</b>	P.E.M.: ██████████
<b>Técnico autor del Proyecto</b>	Fernando Gómez Huete y Gustavo Gómez Huete
<b>Dirección facultativa</b>	No procede su designación para la fase de proyecto básico
<b>Plazos ejecución de las obras</b>	No procede su designación para la fase de proyecto básico

Este es mi criterio que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica.

La Técnico de Administración General  
Fdo.: M<sup>a</sup> Angustias Correa Gómez

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA:**

**CONCEDER** Licencia de Obras al proyecto básico de 5 viviendas unifamiliares exentas con piscina, sitas en C/ Isabel de Valois, Parcela R5.7, La Pepina, de conformidad con lo indicado en el art. 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y según lo señalado en los informes técnico y jurídico de fechas

C/ Alonso de Bazán, 1 - 29602 Marbella – Telf. 952761100

Hash: 621e8dee77aee2a7102908f0787597446d249d45dd029e0c177e00e1676663300fd97ed0b4c4331aa9203c12b012702b25763ceadb8b1dc27c774956429e18 | P.Á.G. 6 DE 9

31.01.23 y 20.03.23 respectivamente, al ajustarse las obras proyectadas a la normativa urbanística de aplicación.

En cumplimiento del art.19 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, se consignan los siguientes extremos:

	<b>S/ PGOU 86</b>
<b>Clasificación urbanística</b>	Suelo Urbano
<b>Calificación urbanística</b>	UA-3 (0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
<b>Uso (m<sup>2</sup>t)</b>	Residencial
<b>Identificación Catastral</b>	3595108UF2339N0001WJ
<b>Presupuesto Ejecución Material</b>	P.E.M.: [REDACTED]
<b>Técnico autor del Proyecto</b>	Fernando Gómez Huete y Gustavo Gómez Huete
<b>Dirección facultativa</b>	No procede su designación para la fase de proyecto básico
<b>Plazos ejecución de las obras</b>	No procede su designación para la fase de proyecto básico

A estos efectos y de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas (NN UU) del vigente P.G.O.U. de Marbella y demás disposiciones reguladoras de la edificación en este término, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- 1.- La licencia se entenderá otorgada dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrá ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
- 2.- El titular de la licencia deberá respetar tanto el contenido expreso de la misma y sus cláusulas, así como las Normas Básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación; no pudiendo justificarse vulneración de dicho contenido en el silencio o en su insuficiencia.
- 3.- Deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en condiciones particulares de la licencia, sin perjuicio de que las mismas sean analizadas posteriormente; y, específicamente, las modificaciones que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad y accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, y condiciones estéticas.
- 4.- Igualmente, antes de comenzar las obras deberá presentarse en el Ayuntamiento el correspondiente proyecto de Ejecución debidamente visado o supervisado en su caso, al que se adjuntará la declaración de concordancia visada entre el proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

C/ Alonso de Bazán, 1 - 29602 Marbella – Telf. 952761100



- 5.- Si no se comenzaren las obras dentro del plazo establecido a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o se interrumpieran por igual período de tiempo, o no se finalizaran en el plazo igualmente establecido, podrá solicitarse una única prórroga por igual período de tiempo, tanto para iniciarlas como para terminarlas, dentro del plazo de vigencia de la licencia. Caso contrario se procederá a caducar la licencia; debiendo solicitarse y obtenerse nueva licencia para poder iniciar o reanudar las obras.
- 6.- Terminada la obra, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito de solicitud de declaración responsable de primera ocupación.
- 7.- Igualmente, deberá atenderse a lo dispuesto en las NN UU del PGOU de Marbella sobre condiciones de iniciación y ejecución de las obras, obligaciones del titular de la licencia, y prescripciones observables en la ejecución de las obras. Así como a lo establecido sobre información y publicidad en obras del vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Lo que traslado a Vd, para su conocimiento y efectos significándole que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40, 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, por agotar esta resolución la vía administrativa puede interponer contra ella, desde el día siguiente a la recepción de su notificación, recurso de reposición potestativo ante órgano que dictó la resolución en el plazo de un mes o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Málaga en el plazo de dos meses, sin que pueda presentarse éste hasta que, en su caso, haya sido resuelto expresa o presuntamente el de reposición.

C/ Alonso de Bazán, 1 - 29602 Marbella – Telf. 952761100



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

ANA MARIA ORTEGA VERA (JEFA DE NEGOCIADO)

**CÓDIGO CSV**

e0eec5c5043511eb7a52441d2ff3a1ab21a9518c

**NIF/CIF**

\*\*\*\*389\*\*

**FECHA Y HORA**

30/03/2023 14:10:50 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

