



NOTIFICACIÓN

Área: Fomento, Infraestructuras y Turismo

Departamento: 300 Licencias

Expte: 25568/2023

Procedimiento: Licencia de obra mayor

Asunto: Construir 7 viviendas unifamiliares exentas con garaje y piscina, así como, realizar la Tala de 4 Uds de Eucaliptus, SP, que se verán afectados por las obras de edificación, con situación en el SURO-TE1 "Pernet", Avda. Pernet, núm. 57, 59 y 61

Interesado: VILLAVIÑAS, S.L.

Pongo en su conocimiento que se ha dictado el Decreto de Alcaldía n.º 2024-6065, de fecha 19 de agosto de 2.020 y a efectos de su notificación se le transcribe literalmente:

"Visto el expediente núm. 25568/2023, instruido en virtud de petición de licencia municipal de obras mayor, formulada por la Mercantil VILLAVIÑAS, S.L., con Registro General de Entrada núm. 2023-E-RE-18788, de fecha 28 de julio de 2.023, cuya finalidad es construir 7 viviendas unifamiliares exentas con garaje y piscina, así como, realizar la Tala de 4 Uds de Eucaliptus, SP, que se verán afectados por las obras de edificación, con situación en el SURO-TE1 "Pernet", Avda. Pernet, núm. 57, 59 y 61 (con referencia catastral 9288830UF1398N0001XS), de este término municipal, incluida en suelo clasificado como Suelo Urbano según al Art. 13.1 de la LISTA por transformación urbanística del Sector SURO-TE1 "Pernet", con la calificación urbanística de Residencial y con la finalidad de nueva construcción de viviendas.

Considerando los informes favorables emitidos por el Arquitecto Municipal Don Arturo Manuel Cebrián García de fecha 14 de junio de 2.024, en el que hace constar que el presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de 3.825.526,51€, por el Ingeniero Agrónomo Municipal Don Miguel A. Vico Cisneros, de fecha 22 de mayo de 2.024, en el que se hace constar que las 4 Uds de Eucaliptus, SP, no admitirían el Trasplante dada sus características botánicas de ejemplaridad y tipo de especie de la que se trata y el presupuesto de ejecución material del apeo y retirada de los ejemplares mencionados asciende a la cantidad de 2.200,00 €, informe favorable relativo a la tira de cuerdas del Ingeniero Técnico Topógrafo Municipal Don Francisco Javier García Rodríguez, de fecha 31 de julio de 2.024, en el que se hace constar que la rasante deberá tomarse a partir de las cotas de urbanización en fachada que se ajustarán a la urbanización proyectada, así como informe favorable emitido por el Asesor Jurídico de Urbanismo Don Sergio Luis Fernández González de fecha 14 de agosto de 2.024, así mismo, constan informes emitidos por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos de Urbanismo Don Héctor Juan Ruiz Hidalgo, por la Licenciada en Ciencias Ambientales de la Delegación de Medio Ambiente, Doña María de las Olas Porras Román y por el Ingeniero Agrónomo Municipal, Don Miguel Angel Vico Cisneros en fechas 24 de julio de 2.024, 17 de junio de 2.024 y 22 de mayo de 2.024, respectivamente, mediante los cuales se establece la obligación de constituir garantías para cubrir el coste de la reposición de las obras de urbanización colindantes que pudieran resultar dañadas y la reposición del arbolado que se apea y se retira y fianza para responder de la correcta gestión de los RCDs producidos en la obra, las cuales han sido constituidas en la Tesorería Municipal.

En virtud de cuanto se ha expuesto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **VENGO EN RESOLVER:**





PRIMERO.- Conceder licencia municipal de obra mayor a la Mercantil VILLAVIÑAS, S.L., cuya finalidad es construir 7 viviendas unifamiliares exentas con garaje y piscina, así como, realizar la Tala de 4 Uds de Eucaliptus, SP, que se verán afectados por las obras de edificación, con situación en el SURO-TE1 "Pernet", Avda. Pernet, núm. 57, 59 y 61 (con referencia catastral 9288830UF1398N0001XS), de este término municipal, incluida en suelo clasificado como Suelo Urbano según al Art. 13.1 de la LISTA por transformación urbanística del Sector SURO-TE1 "Pernet", con la calificación urbanística de Residencial y con la finalidad de nueva construcción de viviendas; todo ello de conformidad con el Proyecto Básico redactado por HUETE ARQUITECTOS, S.L.P., sin visar, Cuestionario de Estadística de Edificación y Estudio de Gestión de Residuos, que constan en el expediente, ajustándose estrictamente a lo autorizado y debiendo ejecutar las obras bajo dirección facultativa e intervención técnica y antes del inicio de las mismas presentar la siguiente documentación:

- Proyecto de Ejecución en soporte informático georreferenciado (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes), con el contenido mínimo previsto en el Anejo I del Código Técnico de la Edificación, redactado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos.
- Documentos visados acreditativos de la asunción por técnicos competentes de la Dirección Facultativa, de la Dirección de Ejecución y de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras.
- Declaración de concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución.
- Estudio Geotécnico completo o justificación de su innecesariedad.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Otros proyectos parciales o 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.
- Justificación del cumplimiento de la Ordenanza por la que se regula el Uso y Protección de Zonas Ajardinadas y Arbolado del Municipio.
- Acta de replanteo firmada por el promotor, el constructor y la dirección facultativa, declarando la conformidad con la tira de cuerdas incluida en la licencia urbanística (obras de nueva edificación).

La presente licencia queda condicionada a que no podrán iniciarse las obras antes de la presentación de la documentación anterior, referida por el Arquitecto de Urbanismo en el informe citado anteriormente, quedando la eficacia de la misma demorada hasta que no se cumpla dicho condicionante y después, estando condicionada al cumplimiento durante las obras de los siguientes extremos:

- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, canalizaciones y demás elementos análogos.
- Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
- El acerado peatonal no puede ser interrumpido en el acceso de vehículos. El acerado debe continuar a lo largo de toda la fachada, sin cambiar pendientes transversales, ni longitudinales por razón del acceso vehicular.
- El pavimento en ese espacio, deberá ser de color y textura diferente, para

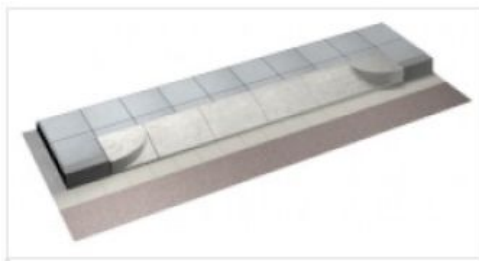




diferenciarlo del resto del acerado donde no habrá entrada y salida de vehículos.

- Para salvar el desnivel con respecto de la calzada se deberá usar un bordillo adaptado como el que se muestra en la imagen siguiente:

-
-
-
-
-



- En la zona de tránsito de vehículos, la pavimentación habrá de ser de tipología y rugosidad diferente, además de estar reforzada para el tránsito de vehículos sin que ésta se rompa.
- Las acometidas realizadas e instalaciones sobre calzada requerirán de la reposición del pavimento de aglomerado, que en cualquier caso se realizará con mezcla bituminosa en caliente con las siguientes condiciones:
 - Para zanjas perpendiculares al eje de la calzada, se aglomerará un paño mínimo de un metro a cada lado del eje de la zanja ejecutada, con un ancho mínimo de dos metros.
 - Para zanjas longitudinales, se realizará la pavimentación de media calzada o calzada completa, según sea el trazado de la zanja, en toda su longitud.
 - Para zanjas oblicuas, se realizará la repavimentación del rectángulo cuya diagonal sea la propia zanja. Si esta queda más allá del eje de calzada, se pavimentará a sección completa. De manera contraria, hasta el eje de calzada, como mínimo.
- Las pendientes transversales de los acerados, cumplirán con la normativa de accesibilidad y siempre hacia calzada, nunca hacia la finca privada. El solicitante resolverá sus problemas de accesibilidad a garaje interiormente en la finca privada, sin alterar las pendientes del acerado público exterior.

Es importante señalar que para la correcta devolución de la garantía, el solicitante deberá cumplir con todos los condicionantes técnicos aquí expresados, que serán analizados en la licencia de primera ocupación.

- A tenor de lo dispuesto en la Sección tercera, Art. 13, 14, 15 y 16 de la Ordenanza de uso y protección de zonas ajardinadas y arbolado del Municipio de Estepona, se deberá restituir la masa vegetal que se pierda mediante la reposición de arbolado y palmáceas con especies de origen mediterráneo tales como: Quercus suber (Alcornoque), Ceratonia silicua (Algarrobo) Pinus pinea, Olea europea (Olivo) entre otras procedente de vivero o de recuperación por trasplante de árboles, dentro de la misma parcela o colindantes. En el caso de no ser posible por la falta de espacio físico, será el Servicio de Parques y Jardines el que indique la zona verde pública dónde deberán ser plantados.
- El depósito y tratamiento de los escombros y demás residuos de construcción, instalación, obra o demolición han de efectuarse por un **Gestor Autorizado**, debiendo aportar un justificante de depósito o de tratamiento de tales residuos por dicho gestor.
- Petición de la preceptiva licencia de instalación de grúa(s) en caso de su utilización, con su correspondiente(s) proyecto(s), debidamente visado(s) por el Colegio Oficial





correspondiente.

- Solicitud de ocupación de la vía pública indicando los plazos y la superficie necesaria, así como detalle de la zona a ocupar, en su caso, abonando la tasa de ocupación que corresponda.

También se le recuerda la obligatoriedad del cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGOU, así como de las siguientes Ordenanzas:

- Ordenanza Municipal reguladora de la concesión de licencias urbanísticas
- Ordenanza Municipal sobre aprovechamiento solar térmico en edificaciones.
- Ordenanza Municipal sobre protección contra contaminación acústica.
- Ordenanza reguladora de la nominación y rotulación de las calles y de la identificación de edificios y viviendas.
- Ordenanza por la que se regula el uso y protección de zonas ajardinadas y arbolado del municipio.
- Ordenanza Municipal de limpieza viaria y recogida de residuos sólidos de Estepona.
- Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de RCD's.

SEGUNDO.- Aprobar la liquidación del impuesto y tasa correspondiente, en base a la valoración efectuada por los Servicios Técnicos Municipales y en cumplimiento con lo establecido en las Ordenanzas Fiscales 1.4 y 2.5 reguladoras del impuesto sobre construcciones y de la tasa por licencias urbanísticas, respectivamente, y en consecuencia, se proceda a expedir la licencia y a cumplir los demás trámites reglamentarios hasta la terminación del expediente. Derechos liquidados o a liquidar (Impuesto 153.109,06 + Tasa 42.104,99) 195.214,05 euros (€).

TERCERO.- Dar cuenta al Pleno en la próxima sesión ordinaria que se celebre de la presente Resolución, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 42 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

De conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y demás disposiciones que regulan las obras y Edificaciones de este término municipal, durante la ejecución de las obras a que se refiere esta licencia, deberá tener en cuenta las siguientes prevenciones:

1.ª- Esta licencia se concede sin perjuicio de tercero, salvo el derecho de propiedad y en lo que respecta únicamente a la competencia municipal.

2.ª- Se prohíbe colocar materiales y objetos en la vía pública que dificulten el tránsito o la salida de las Aguas.

3.ª- Deberá instalar vallas durante la ejecución de las obras, en las debidas condiciones de ornato, y de forma que no interrumpa el tránsito; así como adoptar las medidas de seguridad que previenen los Reglamentos. El cerramiento de la obra se realizará mediante valla transparente normalizada a base de malla electro-soldada galvanizada sobre dados de hormigón, y siguiendo las directrices del Servicio Técnico Municipal.

4.ª- Deberá solicitar, en caso necesario, de la Concesionaria del Servicio la conexión o injerencia a la red general de agua y saneamiento.

5.ª- Se advierte la obligatoriedad de que los locales comerciales existentes en la obra, deberán quedar totalmente cerrados, enfoscados y blanqueados hasta su utilización.

6.ª- Por el Constructor o Propietario de la obra se deberá recabar de estos Servicios Técnicos Municipales el tipo de acerado a instalar.

7.ª- Esta licencia caducará si no se utiliza en el término de seis meses o se interrumpen las obras por igual periodo, debiendo exhibirla a petición de cualquier Agente Municipal. Debiendo finalizar las obras en el plazo de dos años (una vivienda) o 30 meses (resto).

8.ª- La defraudación de los derechos determinados en las Tarifas de la Ordenanza Fiscal correspondiente, será castigada con multa de hasta el duplo de los derechos liquidados, además de la sanción a que haya lugar por infracción de disposiciones legales o reglamentarias.

9.ª- En caso de necesitar maquinaria de uso al aire libre, cuyo nivel de emisión medido a 5,00 m. sea superior a 90 dBA, se pedirá un permiso especial, donde se definirá el motivo de uso de dicha maquinaria y su horario de funcionamiento. (Art. 56.3 de la Ordenanza Municipal contra la Contaminación Acústica).





10.^a- Esta licencia ampara la ocupación de dominio público municipal con materiales de construcción, vallas de protección, medios auxiliares y cubas de escombros en el entorno de la obra autorizada y relacionados con la misma; no obstante, previo a la materialización de dicha ocupación será condición necesaria realizar solicitud al Ayuntamiento en formulario normalizado indicando plazos de ocupación y aportando planos de situación y detalle de la zona y superficies ocupadas, para obtener, en función de esta documentación, informe favorable del servicio técnico municipal competente. Así mismo, abonar las tasas de ocupación correspondientes. En otro caso, el Ayuntamiento podrá retirar los elementos que ocupen la vía pública irregularmente, sin perjuicio de la iniciación del procedimiento sancionador que corresponda por incumplimiento de este condicionado.

11.^a- Para los residuos de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, el titular debe acreditar que los residuos se entregarán a gestor autorizado a su cargo (contratación de contenedor de obra a empresa autorizada).

Así lo dijo, manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Estepona en la fecha de la firma electrónica que figura en el presente Documento. De lo que como Secretario doy fe y se procede a su transcripción al Libro de Resoluciones."

En relación con el ACTO/ACUERDO que se le ha notificado, que agota la vía administrativa, podrá Vd. interponer los siguientes recursos:

1.- Con carácter potestativo, **RECURSO DE REPOSICIÓN** ante el órgano que ha dictado el acto/acuerdo, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su notificación de conformidad con el art. 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Contra la desestimación expresa del recurso de reposición, si lo interpusiera, podrá interponer el recurso contencioso-administrativo referido en el párrafo siguiente. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso de reposición será de un mes, si en dicho plazo no recibe la notificación, se entenderá desestimado. Si optara por formular recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

2.- **CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**: Ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Málaga que por turno corresponda en los términos previstos en el art. 14.1 de la Ley Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del acto/acuerdo, de conformidad con el art. 46.1 de la citada Ley 29/1998.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

EL SECRETARIO,

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN

DON JOSÉ MARÍA FANLO GARCÍA.
e/r de VILLAVIÑAS, S.L.
olopez@tmgrupoinmobiliario.com

