

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DIA 14 DE FEBRERO DEL AÑO 2020

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Alcalde-Presidente

Don Manuel Fernando Macías Herrera.

Sres. Miembros de la J.G.L.

Don Antonio de la Flor Grimaldi
Doña Isabel M^a Quintero Fernández
Doña M^a Isabel Gautier Bolaños
Doña Davinia M^a Calderón Sánchez

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, siendo las 11:00 horas del día 14 de febrero de 2.020, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne en primera convocatoria la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión ordinaria, concurriendo los Señores Concejales y Tenientes de Alcalde reseñados al margen.

No asiste:

Doña Jenifer Gutiérrez Flores

Interventor:

Don Manuel Javier Cabeza Martínez.

Cerciorado el Sr. Presidente de que los reunidos constituyen número suficiente para constituir este órgano y celebrar la sesión, declaró abierto el acto, leyendo yo, la Secretaria General asistente, el orden del día y examinándose a continuación los siguientes asuntos:


PUNTO 1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

Por mí, la Secretaria General, se presenta el borrador del acta de la sesión anterior, concretamente la relativa a la sesión ordinaria de fecha 7 de febrero de 2020, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenando el Sr. Alcalde su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente del Área de Urbanismo nº 451/19. Licencia de obras en San José de Malcocinado, P. 62, P. 86.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		Página	



“Vista la solicitud de licencia de obras que se reseña:

Nombre o razón social del promotor: Corosol S.L.

Fecha de solicitud: 19.07.2019, (registro de entrada nº 2019006956).

Nº expediente: 451/2019.

Finalidad de la actuación: adecuación de granero y cuadras a casa rural.

Situación y emplazamiento de las obras: Paraje San José de Malcocinado, polígono 62, parcela 86 del catastro de rústica, finca registral nº 9.062 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo no urbanizable, de carácter natural o rural: régimen general.

Documentación presentada: solicitud, documento técnico, justificante pago tasa municipal.

Técnico autor del proyecto/dirección facultativa de las obras: D/Dª María Muñoz Corrales.

Presupuesto de ejecución de material: 116.900 euros.

Consta en el expediente informe técnico de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 17.10.2019, que señala que el documento técnico presentado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

Con fecha 20 de julio de 2018 se realiza aprobación por JGL de trámite de proyecto de actuación bajo el exp: 349/17 para la implantación de Casa Rural en almacén y granero situado en suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE: REGIMEN GENERAL.

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Conceder a Corosol S.L., licencia de obras para la adecuación de granero y cuadras a casa rural en el Paraje San José de Malcocinado, polígono 62, parcela 86 del catastro de rústica, finca registral nº 9.062 en Medina Sidonia, conforme a la documentación técnica presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

La licencia que se concede se sujeta a las siguientes condiciones:

. Con anterioridad al inicio de las obras, deberá presentarse y dar la conformidad este Ayuntamiento de la siguiente documentación:

- Proyecto de Ejecución debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

. Una vez finalizadas las obras, deberá solicitar la correspondiente licencia de ocupación, acompañando la siguiente documentación:

- Certificado técnico suscrito por técnico competente en el que se justifique que lo ejecutado concuerda con la licencia en su caso otorgada y que se ha realizado bajo los parámetros de la normativa vigente de afección, CTE y normas urbanísticas municipales.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		Página	

. Asimismo se le comunica al interesado que en ningún caso la licencia de ocupación habilita al interesado a la contratación de los abastecimientos de electricidad, conexión a la red de suministro de agua y otros servicios urbanos similares, respecto de los cuales la edificación, ubicada en suelo no urbanizable, será autosuficiente en virtud de lo dispuesto en el art. 9.2.7.3.1 c) PGOU.

. Plazo de Inicio: 6 meses contados a partir de la notificación del acuerdo de inicio de las obras.

. Plazo de finalización de las obras: 12 meses, contados a partir de la notificación del acuerdo de inicio de las obras.

. Cualquier modificación que pretenda realizarse sobre el proyecto presentado debe obtener previa y preceptivamente licencia municipal.

SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 116.900 euros, el/la interesado/a deberá abonar el Impuesto de Instalaciones y Obras y la Tasa por expedición de licencia urbanísticas de las obras que corresponda a dicho presupuesto.

TERCERO: Aprobar la liquidación nº 23/2020/1/42 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:


Presupuesto de las obras: 116.900,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 818,30 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 818,30 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.: 3.507,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 3.507,00 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 3.507,00 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El ingreso se realizará en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2020/1/42:

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	Página		3/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



- BANCO SANTANDER: ES21 0030 4073 9008 7000 4271
- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170

2.2.- Expediente del Área de Urbanismo nº 644/19. Licencia de división horizontal de vivienda en C/ Ntra. Sra. la Salud, 10

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud que se reseña:

Solicitante: D^a María de la Paz Macías Macías.

Fecha de la solicitud: 04.10.2019, registro de entrada nº 2019008563.

Expte.: 644/2019

Objeto: licencia para la división horizontal de vivienda.

Lugar: c/ Ntra. Sra. de la Salud, 10 en Medina Sidonia.

Visto que con fecha 29.10.2019, mediante escrito por parte del Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras, se insta a la interesada a la ampliación de la documentación presentada por cuanto la que se aportó en su día, se consideraba insuficiente.

Dicha notificación de deficiencias es notificada a la interesada el 31 de octubre de 2019.

Considerando que el plazo otorgado en la citada resolución ha transcurrido sin que se haya dado cumplimiento a la misma.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

“Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21”.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 95.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

“En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAw0BQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	4/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAw0BQ==			

advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.”

Consta en el expediente que analizamos que se notificó al interesado el requerimiento al que se refiere el art. 68 e la Ley 39/2015 con indicación de que si no se cumplimentaba, se le tendría por desistido, así como que transcurridos tres meses, se produciría la caducidad, de acuerdo con el artículo 95.1 de la Ley 39/2015.

Visto el informe evacuado al respecto por parte de la Secretaria General de fecha 03.02.2020.

Por todo lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero: Declarar la resolución del procedimiento por desistimiento del particular en su solicitud ante la ausencia de subsanación de la documentación requerida y, en consecuencia, cerrar y archivar el citado expediente.

Segundo: Declarar la caducidad del procedimiento, al haberse producido la paralización del mismo, a causa imputable al interesado durante un periodo superior a tres meses.

Tercero: Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

2.3.- Expediente del Área de Urbanismo nº 40/20. Licencia de obras en C/ Plaza de España, 18

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de licencia de obra menor que se reseña:

Nombre o razón social del promotor: Peña Cadista Manuel Irigoyen

Fecha de solicitud: 17.01.2020 (registro de entrada nº 2020000366).

Nº expediente: 40/2020.


Finalidad de la actuación: colocación de dos toldos.

Situación y emplazamiento de las obras: Plaza de España, 18 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, área de ordenanza residencial 1 del PEPRICH, incluido en el catálogo de bienes protegidos, ficha 270, nivel de catalogación C.

Presupuesto de ejecución material: 600 euros.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia Cristina Barrera Merino	Firmado	24/02/2020 19:30:53 19/02/2020 08:27:49
Observaciones		Página	5/62
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		



Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 22.01.2020, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Conceder a Peña Cadista Manuel Irigoyen, licencia de obras para colocación de dos toldos en Plaza de España, 18 en Medina Sidonia, conforme a la documentación presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

La licencia que se concede se sujeta a las siguientes condiciones:

. Inicio de las obras: 3 meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo.

. Plazo para la finalización de las obras: 4 meses, contados a partir de la notificación del presente acuerdo.

. Cualquier modificación que pretenda realizarse sobre lo solicitado debe obtener previa y preceptivamente licencia municipal.

SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 600 euros, el/la interesado/a deberá abonar el Impuesto de Instalaciones y Obras y la Tasa por expedición de licencia urbanísticas de las obras, que corresponda a dicho presupuesto.

TERCERO: Aprobar la liquidación nº 23/2020/1/40 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 600,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS

- a. Cuota: 6,00 €
 b. Pagado en autoliquidación: 6,00 €
 c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 0,00 €


2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)

- a. Cuota I.C.I.O.: 18,00 €
 b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 18,00 €

3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 18,00 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49
Observaciones		Página	6/62
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		



recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El ingreso se realizará en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2020/1/40:

- BANCO SANTANDER: ES21 0030 4073 9008 7000 4271
- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170

2.4.- Expediente del Área de Urbanismo nº 56/20. Licencia de obras en C/ Ntra. Sra. de la Salud, 21.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de licencia de obras que se reseña:

Nombre o razón social del promotor: D/D^a José Toro Moreno.

Fecha de solicitud: 21.01.2020, (registro de entrada nº 20200000468).

Nº expediente: 56/2020.

Finalidad de la actuación: apertura de hueco para ventana.

Situación y emplazamiento de las obras: c/ Ntra. Sra. de la Salud, 21 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, área de ordenanza residencial 2 del PEPRICH.


Presupuesto de ejecución de material: 300 euros.

Consta en el expediente informe técnico de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 06.02.2020, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Conceder a D/D^a José Toro Moreno, licencia de obras para la apertura de hueco para ventana en c/ Ntra. Sra. de la Salud, 21 en Medina Sidonia, conforme a la documentación técnica presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49
Observaciones		Página	7/62
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==		



La licencia que se concede se sujeta a las siguientes condiciones:

- . Plazo de Inicio: 3 meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo.
- . Plazo de finalización de las obras: 4 meses, contados a partir de la notificación del presente acuerdo.

SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 300 euros, el/la interesado/a deberá abonar el Impuesto de Instalaciones y Obras y la Tasa por expedición de licencia urbanísticas de las obras que corresponda a dicho presupuesto.

TERCERO: Aprobar la liquidación nº 23/2020/1/41 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 300,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 6,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 6,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.: 9,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 9,00 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 9,00 €


Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El ingreso se realizará en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2020/1/41:

- BANCO SANTANDER: ES21 0030 4073 9008 7000 4271
- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358

Código Seguro De Verificación:	wl34jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49
Observaciones		Página	8/62
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/wl34jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		



- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170

PUNTO 3. APROBACIÓN INICIAL DE PLANES PARCIALES PLANES ESPECIALES O PROYECTOS DE ACTUACION

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 5. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 6. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 7. RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTES DE RESTAURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

7.1.- Expediente del Área de Urbanismo nº 446/19. Comunicación al Registro de la Propiedad de la situación urbanística de la finca 13.420 parcela 13, polígono 63


Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 446/2019.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2020.

Vistos los antecedentes siguientes:

“**Primero.-** Con fecha 16 de julio de 2019 y número 6889, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		Página	



Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 28 de mayo de 2009 y número de protocolo 655.

Segundo.- En dicha escritura Don Francisco Pavón Marchante y Doña María Pilar Sánchez Ordóñez venden a Don José Manuel Betanzos Herrera y Doña Almudena Borrego Romero una participación indivisa consistente en 1.000/35.159 avas partes indivisas de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 13.420 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 13 del polígono 63.

Cuarto.- No consta en los archivos municipales resolución municipal que se haya autorizado licencia de parcelación o declaración de innecesariedad respecto de la finca en cuestión.

Sexto.- Con fecha 20 de septiembre de 2019, la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo con el siguiente contenido dispositivo:

“Primero.- Iniciar un procedimiento de actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables, que una vez concluido permita valorar la procedencia de iniciar, en su caso, el adecuado procedimiento de protección de la legalidad urbanística al que hubiere lugar, y comprobar, en su caso, que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal o la existencia de peligro de formación de núcleo urbano.

Segundo.- Requerir informe al arquitecto técnico municipal para que, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, se emite informe en relación a la existencia o no de parcelación urbanística en la finca objeto del expediente, si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios indicados, así mismo si la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de la finca en cuestión, asigna a cada uno de los titulares teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

Tercero.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de diez días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que aleguen y presenten las justificaciones que estimen pertinentes.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a la Registradora de Medina Sidonia y a la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, al objeto que tomen conocimiento del mismo y a los efectos que procedan.”

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	10/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

Séptimo.- Con fecha 9 de enero de 2020 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“Realizadas las oportunas comprobaciones se observa que en la parcela indicada se vienen realizando actos de parcelación por cuanto se han delimitado parcelas con tamaño inferior a la mínima permitida en las que se han levantado construcciones de diversa índole en contra de la legalidad vigente y se han dotado de acceso rodado común, por lo que existe riesgo de formación de núcleo de población conforme a lo establecido en el art. 9.1.5 del PGOU.

La parcela se clasifica urbanísticamente como suelo no urbanizable de carácter natural o rural en régimen general, según el PGOU vigente, siendo la parcela mínima establecida en esta categoría de suelo por la legislación agraria de 3 Has. (Res. 4.11.96).

La finca registral nº 13.420 cuenta, según título, con una superficie de 3,5158 has. y se transmite 1.000/35.158 avas partes indivisas, lo que equivale a 0,100 Has., por lo que teóricamente le corresponde a cada uno de los propietarios una parte de la superficie de tamaño inferior a la mínima fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente”


Octavo.- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de septiembre de 2019 citado, ha sido notificado al Registro de la Propiedad y a la Notaría, así como a Don Francisco Pavón Marchante y Doña María Pilar Sánchez Ordópez y a Don José Manuel Betanzos Herrera y Doña Almudena Borrego Romero, sin que conste en el expediente que se hayan presentado alegaciones en el periodo de audiencia otorgado.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Primera.- En el ámbito de la legislación autonómica las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable se definen en el artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía del siguiente modo:

“En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	11/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.”

Segunda.- Por otra parte y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, son indivisibles las fincas que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

Tercera.- En cuanto al régimen de las parcelaciones urbanísticas el artículo 68.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía determina que *“En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable”*

Cuarta.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.a del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía están sujetas a previa licencia municipal:

“Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	12/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			


corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.”

Quinta.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 49 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren y reagrupación de las parcelas, a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes, o en su caso, mediante resolución judicial.

A estos efectos, la Administración pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

Sexta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en 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.

“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 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.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	13/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			

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.”


Séptima.- Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 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 se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título *“la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”*

“Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.”

Octava.- Por otra parte en cuanto a la inscripción de los actos parcelación que se describen en la capitulo X del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística se destacan los siguientes aspectos:

“Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.”

“En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	14/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			

Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.


Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de la Ley Hipotecaria.”

Novena.- En el ámbito del planeamiento urbanístico municipal el artículo 9.1.3 del mismo da cuenta de lo siguiente:

“En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el artº 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAw0BQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	15/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAw0BQ==			

Décima.- En cuanto al concepto de núcleo de población el artículo, se define en el artículo 9.1.5 del Plan General de ordenación Urbana de este municipio como todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos, e infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones.

Así mismo se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.

b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.

c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.


f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.”

Visto los antecedentes expuestos y en virtud de la Delegación de Competencias atribuidas a la Junta de Gobierno Local se somete a la decisión del citado órgano la adopción del siguiente acuerdo:

ÚNICO: Poner en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 28 de mayo de 2019 y número de protocolo 655, correspondiente a la finca número 13.420 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 13 del polígono 63.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	16/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

7.2.- Expediente del Área de Urbanismo nº 456/19. Comunicación al Registro de la Propiedad de la situación urbanística de la finca 11.430 parcela 35, polígono 19

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 456/2019.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 5 de febrero de 2020.

Vistos los antecedentes siguientes:

“**Primero.-** Con fecha 25 de junio de 2019 y número 6289, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 17 de mayo de 2009 y número de protocolo 606.


Segundo.- En dicha escritura Don José María Reyes Collantes y Doña Josefa Mota Benítez venden a D. Luís Reyes Bancalero una participación indivisa consistente en ½ de 10.050 avas partes indivisas de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 11.430 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 35 del polígono 19.

Cuarto.- No consta en los archivos municipales resolución municipal que se haya autorizado licencia de parcelación o declaración de innecesariedad respecto de la finca en cuestión.

Sexto.- Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo con el siguiente contenido dispositivo:

“Primero.- Iniciar un procedimiento de actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables, que una vez concluido permita valorar la procedencia de iniciar, en su caso, el adecuado procedimiento de protección de la legalidad urbanística al que hubiere lugar, y comprobar, en su caso, que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal o la existencia de peligro de formación de núcleo urbano.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	17/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



Segundo.- Requerir informe al arquitecto técnico municipal para que, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, se emite informe en relación a la existencia o no de parcelación urbanística en la finca objeto del expediente, si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios indicados, así mismo si la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de la finca en cuestión, asigna a cada uno de los titulares teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

Tercero.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de diez días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que aleguen y presenten las justificaciones que estimen pertinentes.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a la Registradora de Medina Sidonia y a la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, al objeto que tomen conocimiento del mismo y a los efectos que procedan.”

Séptimo.- Con fecha 8 de enero de 2020 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:


“Realizadas las oportunas comprobaciones se observa que en la parcela indicada se vienen realizando actos de parcelación por cuanto se han delimitado parcelas con tamaño inferior a la mínima permitida y se han dotado de acceso rodado común, por lo que existe riesgo de formación de núcleo de población conforme a lo establecido en el art. 9.1.5 del PGOU.

La parcela se clasifica urbanísticamente como suelo no urbanizable de carácter natural o rural con tolerancia de huertos familiares, según el PGOU vigente, siendo la parcela mínima establecida en esta categoría de suelo por la legislación agraria de 3 Has. (Res. 4.11.96).

La finca registral nº 11.430 cuenta, según título, con una superficie de 1,0050 has. y se transmite la mitad parte indivisa, lo que equivale a 0,5025 Has., por lo que teóricamente le corresponde a cada uno de los propietarios una parte de la superficie de tamaño inferior a la mínima fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente.”

Octavo.- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de septiembre de 2019 citado, ha sido notificado al Registro de la Propiedad y a la Notaría, así como a Don José María Reyes Collantes y Doña Josefa Mota Benítez, y a Don Luís Reyes Bancalero, sin que conste en el expediente que se hayan presentado alegaciones en el periodo de audiencia otorgado.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia Cristina Barrera Merino	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones		Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

“Primera.- En el ámbito de la legislación autonómica las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable se definen en el artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía del siguiente modo:

“En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.


Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.”

Segunda.- Por otra parte y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, son indivisibles las fincas que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

Tercera.- En cuanto al régimen de las parcelaciones urbanísticas el artículo 68.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía determina que *“En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable”*

Cuarta.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.a del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía están sujetas a previa licencia municipal:

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	19/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			


“Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.”

Quinta.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 49 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren y reagrupación de las parcelas, a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes, o en su caso, mediante resolución judicial.

A estos efectos, la Administración pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	20/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

Sexta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en 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.


“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 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.”

Séptima.- Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 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 se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título *“la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”*

“Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.”

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	21/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

Octava.- Por otra parte en cuanto a la inscripción de los actos parcelación que se describen en la capitulo X del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística se destacan los siguientes aspectos:

“Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.”

“En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.


Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de la Ley Hipotecaria.”

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	22/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

Novena.- En el ámbito del planeamiento urbanístico municipal el artículo 9.1.3 del mismo da cuenta de lo siguiente:

“En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el artº 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

Décima.- En cuanto al concepto de núcleo de población el artículo, se define en el artículo 9.1.5 del Plan General de ordenación Urbana de este municipio como todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos, e infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones.

Así mismo se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.

b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.


c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.

f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia Cristina Barrera Merino	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones		Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		Página	

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.”

Visto los antecedentes expuestos y en virtud de la Delegación de Competencias atribuidas a la Junta de Gobierno Local se somete a la decisión del citado órgano la adopción del siguiente acuerdo:

Único: Poner en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 17 de mayo de 2009 y número de protocolo 606, correspondiente a la finca número 11.430 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 35 del polígono 19.”

7.3.- Expediente del Área de Urbanismo nº 616/19. Comunicación al Registro de la Propiedad de la situación urbanística de la finca 9.252

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:


“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 616/2019.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 07 de febrero de 2020.

Vistos los antecedentes siguientes:

“**Primero.-** Con fecha 25 de septiembre de 2019 y número 2019008320, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento de le Ministerio Fiscal.

Segundo.- Con fecha 14 de marzo de 2017 mediante resolución del Sr. Alcalde se acuerda entre otras cuestiones Reconocer la situación de asimilado a

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	24/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

fuera de ordenación de las edificaciones que a continuación se especifican con las condiciones que se describen por haber transcurrido el plazo el restablecimiento del orden jurídico infringido y que se ubican en el Berrueco (Parcela 11 del Polígono 85, finca registral número 9.252)

Edificación nº 1

- Uso. Vivienda
- Superficie Construida 170,00 m2
- Valoración de la Edificación 90.608,30 euros
- Identificación Georreferenciada:

COORDENADA X	COORDENADA Y	EDIFICACIÓN
229355.2210	4035875.1190	Vivienda
229367.6546	4035874.7196	Vivienda
229366.9337	4035852.2811	Vivienda
229360.2572	4035852.4956	Vivienda
229360.6553	4035864.8892	Vivienda
229359.4759	4035864.9271	Vivienda
229359.5328	4035866.6962	Vivienda
229354.9551	4035866.8433	Vivienda


Edificación nº 2

- Uso. almacén
- Superficie Construida 47,72 m2
- Valoración de la Edificación 8.963,72 euros
- Identificación Georreferenciada:

COORDENADA X	COORDENADA Y	EDIFICACIÓN
229353.9940	4035844.3673	Almacén
229363.4167	4035838.8881	Almacén
229361.3859	4035835.3957	Almacén
229354.4701	4035839.4171	Almacén
229353.8317	4035838.3192	Almacén
229351.3247	4035839.7769	Almacén

Tercero.- Con fecha 27 de diciembre de 2019, el arquitecto técnico municipal emite informe con el siguiente contenido:

“Que las edificaciones objeto de declaración de obra nueva sobre la finca nº 9.252 se corresponden con las recogidas en la Resolución suscrita por el Sr. Alcalde-Presidente de esta ciudad, de Asimilado a Fuera de Ordenación de fecha 14.03.2017, conforme al expediente nº 47/2016.”

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	Página		25/62	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			

Vistas las siguientes consideraciones:

“Primera.- En el ámbito de la legislación autonómica la declaración de obra nueva se regula en el artículo 176 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía con el siguiente contenido:

“Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación exigirá en todo caso:

a) La aportación de la preceptiva licencia urbanística.

b) La finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación de la correspondiente certificación expedida por técnico competente.

Para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística y la certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la certificación a que se refiere el apartado 1.b).


Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas, ya sean parcelas o edificaciones, el Notario o la Notaria podrá solicitar de la Administración Pública competente información telemática, o en su defecto cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística, de los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas así como especialmente de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles.

Dicha información, recibida con antelación suficiente, será incluida por el Notario o la Notaria autorizante en la correspondiente escritura, informando de su contenido a las personas otorgantes.

El Notario o la Notaria remitirá a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no generará gastos para las Administraciones Públicas.”

Segunda.- Con carácter general y en el ámbito de la legislación estatal debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 28 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.

“Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	26/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.


2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	27/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			


c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.”

Tercera.- El artículo 4 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía determina que la resolución municipal que, de conformidad a lo previsto en la legislación estatal básica en materia de suelo, tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas en las que no se hubiera producido aún la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, hará mención expresa a las limitaciones indicadas en el apartado 2 del artículo 3, que a su vez expone que Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Cuarta- El artículo 9 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía expone que la declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	28/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.”


Visto los antecedentes expuestos y en virtud de la Delegación de Competencias atribuidas a la Junta de Gobierno Local se somete a la decisión del citado órgano la adopción del siguiente acuerdo:

Único: Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 9.252 con objeto de que se haga constar la concreta situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan a continuación se encuentran bajo el regimen legal de Asimilado a Fuera de Ordenación.

Edificación nº 1

- Uso. Vivienda
- Superficie Construida 170,00 m2
- Valoración de la Edificación 90.608,30 euros
- Identificación Georreferenciada:

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	29/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



COORDENADA X	COORDENADA Y	EDIFICACIÓN
229355.2210	4035875.1190	Vivienda
229367.6546	4035874.7196	Vivienda
229366.9337	4035852.2811	Vivienda
229360.2572	4035852.4956	Vivienda
229360.6553	4035864.8892	Vivienda
229359.4759	4035864.9271	Vivienda
229359.5328	4035866.6962	Vivienda
229354.9551	4035866.8433	Vivienda

Edificación nº 2

- Uso. almacén
- Superficie Construida 47,72 m2
- Valoración de la Edificación 8.963,72 euros
- Identificación Georreferenciada:

COORDENADA X	COORDENADA Y	EDIFICACIÓN
229353.9940	4035844.3673	Almacén
229363.4167	4035838.8881	Almacén
229361.3859	4035835.3957	Almacén
229354.4701	4035839.4171	Almacén
229353.8317	4035838.3192	Almacén
229351.3247	4035839.7769	Almacén

2. Las edificaciones se sujetan a las siguientes limitaciones y condiciones:

- Se reconoce la aptitud de las edificaciones descritas para el uso al que se destina (uso residencial y almacén) por reunir las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad exigidas para dichos usos. Pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo
- El régimen otorgado de asimilado a fuera de ordenación habilita al interesado a la ejecución exclusivamente de obras reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble, debiendo para ello solicitarse y concederse, con carácter previo, la oportuna licencia urbanística.”

7.4.- Expediente del Área de Urbanismo nº 671/19. Comunicación al Registro de la Propiedad de la situación urbanística de la finca 6.396 parcela 68, polígono 36

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	24/02/2020 19:30:53
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	19/02/2020 08:27:49		
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Página	30/62		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==				



la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 671/2019.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 07 de febrero de 2020.

Vistos los antecedentes siguientes:

“Primero.- Con fecha 14 de octubre de 2019 y número 8811, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Jerez de la Frontera, Doña María Dolores Conesa Lorenzo, el día 14 de octubre de 2009 y número de protocolo 1.249.

Segundo.- En dicha escritura Don Manuel Orihuela Pérez y Doña Francisca González González venden a Don José Francisco Medina Delgado y Doña Inés María Flores Mora una participación indivisa consistente en 7.568 de 30.000 avas partes indivisas de una finca rústica.


Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 6.393 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 68 del polígono 36.

Cuarto.- No consta en los archivos municipales resolución municipal que se haya autorizado licencia de parcelación o declaración de innecesariedad respecto de la finca en cuestión.

Sexto.- Con fecha 15 de noviembre de 2019, la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo con el siguiente contenido dispositivo:

“Primero.- Iniciar un procedimiento de actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables, que una vez concluido permita valorar la procedencia de iniciar, en su caso, el adecuado procedimiento de protección de la legalidad urbanística al que hubiere lugar, y comprobar, en su caso, que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal o la existencia de peligro de formación de núcleo urbano.

Segundo.- Requerir informe al arquitecto técnico municipal para que, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, se emite informe en relación a la existencia o no de parcelación urbanística en la finca objeto del expediente, si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios indicados, así mismo si la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de la finca en cuestión, asigna a cada uno de los titulares teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	31/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

Tercero.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de diez días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que aleguen y presenten las justificaciones que estimen pertinentes.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a la Registradora de Medina Sidonia y a la Notaria de Jerez de la Frontera, Doña María Dolores Conesa Lorenzo, al objeto que tomen conocimiento del mismo y a los efectos que procedan.”

Séptimo.- Con fecha 9 de enero de 2020 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“Realizadas las oportunas comprobaciones se observa que en la parcela indicada se vienen realizando actos de parcelación por cuanto se han delimitado parcelas con tamaño inferior a la mínima permitida, se han dotado de acceso rodado común, y existen edificaciones en varias de dichas parcelas levantadas al margen de la legalidad vigente, por lo que existe riesgo de formación de núcleo de población conforme a lo establecido en el art. 9.1.5 del PGOU.

La parcela se clasifica urbanísticamente como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, según el PGOU vigente, siendo la parcela mínima establecida en esta categoría de suelo por la legislación agraria de 3 Has. (Res. 4.11.96).

La finca registral nº 11.082 cuenta, según título, con una superficie de 3,00 has. y se transmite 7.568 partes indivisas de 30.000 partes, lo que equivale a 0,7568 Has. por lo que teóricamente le corresponde a cada uno de los propietarios una parte de la superficie de tamaño inferior a la mínima fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente.”

Octavo.- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de noviembre de 2019 citado, ha sido notificado al Registro de la Propiedad y a la Notaría, así como a Don Manuel Orihuela Pérez y Doña Francisca González González, Don José Francisco Medina Delgado y Doña Inés María Flores Mora, sin que conste en el expediente que se hayan presentado alegaciones en el periodo de audiencia otorgado.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“Primera.- En el ámbito de la legislación autonómica las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable se definen en el artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía del siguiente modo:

“En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		Página	

naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.


No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.”

Segunda.- Por otra parte y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, son indivisibles las fincas que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

Tercera.- En cuanto al régimen de las parcelaciones urbanísticas el artículo 68.2 de la de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía determina que “En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable”

Cuarta.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.a del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía están sujetas a previa licencia municipal:

“Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.


Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	Página		33/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.”

Quinta.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 49 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren y reagrupación de las parcelas, a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes, o en su caso, mediante resolución judicial.

A estos efectos, la Administración pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	34/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

Sexta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en 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.

“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 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.”

Séptima.- Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 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 se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título *“la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”*

“Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.”

Octava.- Por otra parte en cuanto a la inscripción de los actos parcelación que se describen en la capítulo X del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística se destacan los siguientes aspectos:

Código Seguro De Verificación:	wl34jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia Cristina Barrera Merino	Firmado	24/02/2020 19:30:53		
Observaciones		Firmado	19/02/2020 08:27:49		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/wl34jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		Página		35/62

“Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.”

“En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.


Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de la Ley Hipotecaria.”

Novena.- En el ámbito del planeamiento urbanístico municipal el artículo 9.1.3 del mismo da cuenta de lo siguiente:

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAw0BQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	36/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAw0BQ==			

“En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el artº 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

Décima.- En cuanto al concepto de núcleo de población el artículo, se define en el artículo 9.1.5 del Plan General de ordenación Urbana de este municipio como todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos, e infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones.

Así mismo se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.

b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.

c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.


e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.

f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.”

Código Seguro De Verificación:	wl34jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia Cristina Barrera Merino	Firmado	24/02/2020 19:30:53 19/02/2020 08:27:49
Observaciones		Página	37/62
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/wl34jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		



Visto los antecedentes expuestos y en virtud de la Delegación de Competencias atribuidas a la Junta de Gobierno Local se somete a la decisión del citado órgano la adopción del siguiente acuerdo:

Único: Poner en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por la Notaria de Jerez de la Frontera, Doña María Dolores Conesa Lorenzo, el día 14 de octubre de 2009 y número de protocolo 1.249, correspondiente a la finca número 6.396 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 68 del polígono 36.”

PUNTO 8. APROBACIÓN DE PROYECTOS Y MEMORIAS TÉCNICAS DE OBRAS MUNICIPALES.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.


PUNTO 9. EXPEDIENTES DE CONTRATACIONES DE OBRAS, GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, SUMINISTROS, SERVICIOS.

9.1.- Expediente del Área de Secretaría nº 33/2020. Devolución de garantía definitiva depositada por “Instalaciones y montajes Mondaca-Rosado, S. L.”, para el contrato de “Suministro en régimen de arrendamiento incluido montaje, mantenimiento y desmontaje de carpas y casetas en el Recinto Ferial”.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“A la vista del escrito presentado por D. Francisco Mondaca Carrasco, en nombre y representación de la mercantil “Instalaciones y Montajes Mondaca-Rosado, S. L.” con CIF nº B-21190012, en el que solicita la devolución del aval bancario depositado como garantía definitiva por importe de tres mil noventa y siete con treinta y seis euros (3.097,36 €), para la adjudicación del contrato suministro en régimen de arrendamiento incluido montaje, mantenimiento y desmontaje de carpas y casetas en el Recinto Ferial de Medina Sidonia (expte. 54/2018).

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 102.1 del Real Decreto Legislativo 3/11 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público que *“la garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato de que se trate (...)”*.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	38/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

Una vez vencido el plazo de garantía como se desprende del contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y vistos los certificados emitidos por la Arquitecto Municipal responsable del contrato, D^a M^a Isabel Cuello Gutiérrez, de fechas 04-04-18 y 24-10-19 respectivamente, en los que se acredita la buena ejecución de los trabajos adjudicados

Visto el Informe emitido por la Tesorera Municipal con fecha 11-02-2020.

Por todo ello y, en virtud de las facultades que me están conferidas por la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo 3/11 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, RESUELVO:

Primero.- La cancelación y devolución de la garantía definitiva por importe de tres mil noventa y siete euros con treinta y seis céntimos (3.097,36 €), depositada en concepto de adjudicación en la licitación del contrato de suministro en régimen de arrendamiento incluido montaje, mantenimiento y desmontaje de carpas y casetas en el Recinto Ferial de Medina Sidonia (expte. 54/2018), mediante aval nº 9340.03.2005861-59 de la Entidad financiera CAIXABANK, por el adjudicatario "Instalaciones y Montajes Mondaca-Rosado, S. L.", con CIF nº B-21190012.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los interesados y dar cuenta a la Tesorería General para su conocimiento y efectos oportunos."

PUNTO 10. CERTIFICACIONES DE OBRAS Y FACTURAS VARIAS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE CONCESIÓN, ARRENDAMIENTO O CESIÓN DE BIENES O SERVICIOS.


En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 12. EXPEDIENTES DE ENAJENACIÓN Y ADQUISICIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	39/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 16. OTORGAMIENTO, SOLICITUD Y ACEPTACIÓN DE SUBVENCIONES.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD/ ESTABLECIMIENTOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

18.1.- Expediente del Área de Urbanismo nº 619/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en Plaza de la Libertad, 4


Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución 619/18 iniciado sobre la vivienda sita en Plaza de la Libertad, 4.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 7 de febrero de 2020.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 21 de septiembre de 2018, se recibe Acta de la Policía Local de fecha 20 de septiembre, en el que se pone de manifiesto el estado de abandono que presenta un inmueble sito en el número 4 de la Plaza de la Libertad.

Código Seguro De Verificación:	wl34jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	40/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/wl34jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



Segundo.- De los datos aportados por la Policía Local se pone de manifiesto que el inmueble se encuentra dado alta en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles con la referencia Catastral número 7787047TF3378N0001XG.

De acuerdo con dicho Padrón el titular catastral del inmueble resultan ser Doña María de la Paz Jiménez Perez y los herederos de Don Manuel Lozano Benitez.

Tercero.- Con fecha 3 de octubre de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido Informe con el siguiente contenido:

“El edificio situado en el nº4 de la Pza. de la Libertad, cuya referencia catastral es 7787047TF3378N0001XG, se encuentra incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la ciudad, (excepto el cuerpo derruido que no está protegido), estado deshabitado de forma habitual.

Se observa que se ha derrumbado aproximadamente el 50% de la cubierta (unos 30,00 m²) que es inclinada de tejas a dos aguas sobre tablero de ladrillo y cerchas de madera, encontrándose la parte de la cubierta que todavía se mantiene a punto también de derrumbarse.

Se observa que los muros, de mampostería y de espesor medio, sobre los que se apoya la cubierta se encuentran desplomados hacia las fincas colindantes y con grietas, presentando riesgo también de derrumbe y dañar a dichas fincas colindantes.

El motivo del derrumbe es el agotamiento de la estructura de madera sustentante de la cubierta por falta de mantenimiento adecuado y prolongado en el tiempo.

Al objeto de evitar posibles daños a fincas colindantes se debe proceder de forma lo más urgente posible al desescombros de la zona y al derribo del resto de la cubierta y de los muros perimetrales.

A la vista de la Providencia dictada por el Tte. Alcalde delegado de urbanismo con fecha 02.10.18, en relación con el estado de conservación del inmueble, se informa que el edificio no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, siendo las actuaciones necesarias (además de las expuestas anteriormente de desescombros y demolición de la zona interior derruida), la limpieza y pintado de las fachadas exteriores, para lo que se estima un presupuesto de 2.000,00 €,., un plazo de ejecución de una semana y un plazo para el inicio de un mes.”

Cuarto.- Con fecha 11 de octubre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:

“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAw0BQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	Página		41/62	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAw0BQ==			



Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

Dicho acuerdo se notifica con fecha 30 de octubre.

Quinto.- Con fecha 21 de noviembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que al día de la fecha no se han ejecutado las obras por las cuales se inició el presente expediente.

Sexto.- Con fecha 18 de diciembre de 2018, se presenta por Doña María de la Paz Jiménez Pérez documentación técnica denominada “Estudio Básico de Seguridad para resanado y pintado de fachada lateral y cubierta”.

Séptimo.- Con fecha 18 de enero de 2019 la Junta de Gobierno Local acuerda resolver el procedimiento adoptado los siguientes acuerdos:

“PRIMERO. Ordenar a Doña María de la Paz Jiménez Perez y los herederos de Don Manuel Lozano Benítez y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- *Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad, inicialmente y de forma lo más urgente posible se deberá proceder al desescombros de la zona y al derribo del resto de la cubierta y de los muros perimetrales, así como de la limpieza y pintado de las fachadas exteriores.*
- *El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 2.000 euros y el plazo de inicio se estima en una semana y el de ejecución de un mes.*

SEGUNDO. Apercibir a los herederos de Doña María de la Paz Jiménez Perez y los herederos de Don Manuel Lozano Benitez y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (una semana para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- *Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
- *Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.*

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	42/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



- *La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”*

La resolución dictada se notifica a los interesados con fecha 28 de enero de 2019.

Octavo.- Con fecha 30 de enero de 2019, Doña Desideria Corchado Villanueva presenta escrito en el que entre otras cuestiones se pone de manifiesto la posibilidad de que el inmueble o parte del mismo presente un estado de ruina.

Noveno.- A partir de ello se requiere por parte del Teniente de Alcalde del área al arquitecto técnico municipal que se emita informe, emitiéndolo el citado técnico con fecha 21 de febrero de 2019, de acuerdo con el siguiente tenor:

“1º.- Si el inmueble se encuentra en situación legal de ruina urbanística. Se trata de una parte del inmueble en la parte interior del solar que no da fachada a la vía pública y que es independiente del resto de la edificación, siendo la superficie de esta parte de aproximadamente 70,00 m², de la que unos 50,00 m² se han derrumbado y lo que queda en pie presenta riesgo inminente de caída. Esta parte de la edificación se encuentra en situación legal de ruina urbanística, tal y como se define en el art. 157 de la LOUA, por cuanto la superficie afectada ya de por si es muy superior al 50% del total de la edificación y además dicha parte ha desaparecido por derrumbe, si bien la situación real del inmueble es de ruina física inminente conforme a lo dispuesto en el art. 159 de la LOU.

2º.- Si existe riesgo evidente de daño o peligro sobre la integridad de las personas y bienes. El estado en el que se encuentra dicha edificación es de ruina física inminente con peligro para la seguridad e integridad de las edificaciones colindantes así como para sus vecinos, por cuanto amenaza con derruirse hacia dichas propiedades. Las únicas medidas que se pueden adoptar respecto a la situación en la que se encuentra en inmueble es al derribo inmediato de la parte que aún queda en pie, que son los muros perimetrales que se encuentran volcados hacia las propiedades vecinas y el resto de la cubierta.”

Décimo.- Con fecha 15 de marzo de 2019 la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo con el siguiente contenido:

“PRIMERO. Declarar el estado de ruina inminente de la parte del inmueble de superficie aproximada de 70 m², que situada en el interior del inmueble sito en el nº 2 de la Plaza de la Libertad, amenaza con caer y provocar daños en bienes o personas vecinas al mismo.

SEGUNDO. - Ordenar a Doña María de la Paz Jiménez Pérez y los herederos de Don Manuel Lozano Benítez y a todos los propietarios, bajo su

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	Página		43/62	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			



entera responsabilidad, la inmediata demolición del cuerpo edificatorio que amenaza con derruirse sobre las propiedades vecinas cuestión que debe hacerse efectiva en todo caso en un plazo no superior a 24 horas desde la recepción de la presente.

TERCERO. - Apercibir a los interesados que si trascurrido del plazo indicado en el punto anterior, no se hubiese procedido a la demolición ordenada se procederá a la ejecución subsidiaria por parte de este Ayuntamiento repercutiendo los costes en el titular del inmueble y las multas coercitivas que procedan, en su caso.

CUARTO. Dar traslado de la presente resolución a la D.T. de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía”

Decimoprimer.- Con fecha 6 de junio de 2019 se recibe escrito de la D.T. de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía en la que, en relación al asunto de referencia se concluye que *“es preciso que se determine gráfica y fotográficamente por el Ayuntamiento cual es la parte del edificio que se ha ordenado demoler, ya que en el caso de que no sean elementos distorsionantes, deberá ordenarse su inmediata reconstrucción.”*

Decimosegundo.- Con fecha 15 de noviembre de 2019 se recibe escrito del Coordinador de la Asesoría Jurídica de la Diputación Provincial de Cádiz al que acompaña Providencia de la Magistrado Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz en el que se da traslado certificado técnico que indica que las obras se han iniciado.

Decimotercero.- En contestación a la Providencia de la Magistrado Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz, se dicta Decreto por el Sr. Alcalde con fecha 20 de noviembre de 2019 en el que se da cuenta de los siguientes hechos:

“PRIMERO.- Poner en conocimiento del Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz en relación al Procedimiento de Entrada a Domicilio 516/19 que se cree conveniente e imprescindible acceder al inmueble y comprobar in situ si las obras, que simplemente se dicen haber iniciado, se han concluido convenientemente y de acuerdo con lo informado por el técnico municipal.

SEGUNDO.- Así mismo se informa al Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz que se cree conveniente acceder al inmueble para dar adecuado cumplimiento a lo informado por la D.T. de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía en su escrito de 15 de noviembre de 2019 en relación a la declaración de ruina del inmueble.”

Decimocuarto.- Con fecha 12 de diciembre de 2019 se recibe escrito del Coordinador de la Asesoría Jurídica de la Diputación Provincial de Cádiz al que acompaña Auto de la Magistrado Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz en la que se acuerda autorizar el Ayuntamiento de Medina Sidonia al entrada en el inmueble sito en el número 4 de la Plaza de la Libertad de esta

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	44/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			

ciudad a fin de comprobarse si se ha llevado a cabo la demolición ordenada y si se ha procedido de conformidad a lo informado por el técnico municipal como por la D.T. de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía

Decimoquinto.- Con fecha 10 de enero de 2020 la Junta de Gobierno acordó lo siguiente:

“Establecer el día 22 de enero de 2020 a las 12,00 horas para el acto formal de acceso al inmueble sito en el número 4 de la Plaza de la Libertad de acuerdo con lo autorizado por Magistrado Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz y con objeto de verificar el cumplimiento de lo ordenado por este Excmo. Ayuntamiento.

Dar traslado a la propiedad del inmueble de la convocatoria indicada advirtiéndoles que en el caso de que no se facilite la entrada voluntaria en el inmueble, se procederá a la entrada forzosa en el mismo de acuerdo con lo autorizado por Magistrado Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz y con objeto de dar cumplimiento a lo ordenado por este Excmo. Ayuntamiento.

Dar traslado del presente acuerdo al Técnico municipal de Medio Ambiente y Urbanismo para que proceda a coordinar el operativo necesario para dar cumplida cuenta de lo autorizado por Magistrado Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz y con objeto de verificar el cumplimiento de lo ordenado por este Excmo. Ayuntamiento.”

El día establecido se accede al inmueble si oposición alguna y tras la oportuna inspección del edificio y la toma de fotografías del lugar afectado por la demolición ordenada se abandona el inmueble a las 12,30 horas.

Con fecha 23 de enero de 2020 se emite informe por el arquitecto técnico municipal con el siguiente contenido:


“-Que se observa que por parte de la propiedad se ha procedido a la limpieza y desescombro de la zona derrumbada así como de los elementos que presentaban peligro de colapso inmediato consolidando o asegurando el resto que no presentaba peligro inmediato, dando con ello cumplimiento a una parte de la orden de ejecución dictada con fecha de la Junta de Gobierno Local del 18.01.19 y que corresponde al derrumbe acaecido en fecha de 18.09.2018.

- Que se observa que se trata de una edificación de dos plantas de altura, siendo la zona afectada por el derrumbe la planta superior, a la que se accede mediante una escalera exterior existente en el patio interior de la vivienda.”

Decimosexto.- No obstante el arquitecto técnico municipal en informe de fecha 31 de enero de 2020 emite informe con el siguiente contenido:

“-Que dicha edificación no presenta unas adecuadas condiciones de salubridad y ornato públicos por cuanto que las fachadas adolecen de falta de pintura y presenta desconchones generalizados.

- La actuación necesaria es el pintado exterior de dicha edificación.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	Página		45/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



- Se estima un presupuesto de 2.000,00 €. , un plazo de ejecución de una semana y un plazo para el inicio de un mes.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	Página		46/62	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que “1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.


2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde (...).”

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia Cristina Barrera Merino	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones		Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==		Página	

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.


c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y en virtud de la Delegación de Competencias atribuidas a la Junta de Gobierno Local se somete a la decisión del citado órgano la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Restringir el procedimiento iniciado, una vez constatado la eliminación adecuada de los elementos afectados por la declaración de ruina inminente, a la orden de ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en la limpieza y pintado de las fachadas exteriores. El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 2.000 euros y el plazo de inicio se estima en una semana y el de ejecución de un mes.

SEGUNDO.- Apercibir a Doña María de la Paz Jiménez Perez y los herederos de Don Manuel Lozano Benitez y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (una semana para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	48/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			



impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

PUNTO 19. EXPEDIENTES DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

19.1.- Expediente del Área de Urbanismo nº 696/15. Reconocimiento de la situación de A.F.O. de edificación sita en Paraje El Bonete P. 10 P. 1

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud presentada por Don Antonio Espinosa Fuentes para la declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación sita en el Paraje el Bonete de esta localidad, expediente nº 696/2015.

Vistos los informes evacuados al respecto por parte de los Servicios Técnicos Municipales con fecha 09.05.2019 y 28.01.2020.

Vistos los antecedentes de hecho siguientes:

“**Primero.**- Con fecha 23 de octubre de 2015 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don Antonio Espinosa Fuentes de la declaración de fuera de ordenación de una edificación sita en el Paraje El Bonete (Parcela 91 del Polígono 10, finca registral número 6.233).

Segundo.- Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 10 de marzo de 2016 se dicta decreto por el Sr. Alcalde en el que se acuerda lo siguiente:

“PRIMERO: Denegar la solicitud de declaración de situación de asimilado de las edificaciones que a continuación se especifican con las condiciones que se describen al no haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido y que se ubican en la parcela 91 del Polígono 10 del Inventario de Fincas Rústicas del Catastro (finca registral nº 11.472 del registro de la Propiedad de Medina Sidonia).

Edificación

- *Uso.* Vivienda
- *Superficie construida.* 80,08 m²

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	49/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



- Valoración de la Edificación 42.681,84 euros
- Identificación georreferenciada Las indicadas, en su caso, en el informe del arquitecto municipal.

SEGUNDO: Advertir expresamente al interesado que la edificación no puede ser utilizada.

TERCERO: Que se den las instrucciones precisas para iniciar expediente de protección de la legalidad urbanística.

CUARTO: Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la presente resolución con objeto de que se liquiden las tasas legalmente establecidas conforme a la valoración llevada por los servicios técnicos municipales.”

Tercero.- Con fecha de entrada en el Registro Municipal 11 de abril de 2016, y número 2.629, se presenta por Don Antonio Espinosa Fuentes Recurso de reposición que se resuelve por la Junta de Gobierno Local de acuerdo con los siguientes acuerdos:

“Primero.- Admitir el citado recurso de reposición interpuesto por Don Antonio Espinosa Fuentes con 11 de abril de 2016, y número 2.629 frente a la resolución del Alcalde Presidente de fecha el 10 de marzo de 2016 (notificada el 23 de marzo), todo ello por haberse presentado dentro del plazo legal establecido (un mes desde la notificación del acto expreso), como se ha recogido en las consideraciones jurídicas.

Segunda.- Estimar íntegramente el recurso presentado retro trayendo las actuaciones al momento previo a la resolución de la solicitud de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, expediente 696/15 de los del área de urbanismo, todo ello sin perjuicio de la procedencia de iniciar los procedimientos de protección de la legalidad urbanística que cupieran en relación a la estructura metálica ya indicada.”

Cuarto.- Con fecha 9 de mayo de 2019 se emite informe por la arquitecta municipal en el que se concluye los siguientes extremos:

“La edificación se sitúa en suelo clasificado como NO URBANIZABLE, dentro de la categoría de SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL: RÉGIMEN GENERAL y no se encuentra incluida en el ámbito de ninguna parcelación no prescrita.

Coordenadas UTM:

COORDENADA X	COORDENADA Y	EDIFICACIÓN
237106	4041481	Vivienda
237092	4041477	Vivienda
237086	4041491	Vivienda
237100	4041496	Vivienda

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	24/02/2020 19:30:53
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado		19/02/2020 08:27:49	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Página		50/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==				





Girada visita de inspección ocular se comprueba que las edificaciones y los usos se ajustan a la descripción realizada en el documento técnico aportado. Examinada la documentación de solicitud se determina lo siguiente:

1. No aporta recibo justificativo del abono del Impuesto de Bienes Inmuebles, por lo que se solicita su revisión.

2. Examinada la edificación y el registro obrante en el área de urbanismo sobre edificaciones incurridas en procedimientos de disciplina urbanística se detecta que esta no se encuentra incoada en procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y que no es posible legalmente medida alguna de restablecimiento del orden jurídico y reposición de la realidad física.

*3. En relación con la contratación de los servicios urbanísticos solicitados:
RED ELECTRICA:*

Se considera viable la conexión a la red de suministro eléctrico. En el caso de que la acometida contara con viabilidad técnica, el trazado de la línea de alimentación hasta el contador individual deberá ser subterráneo. Para la realización de dicha obra se deberá solicitar la correspondiente licencia urbanística.

SUMINISTRO DE AGUA:

Conforme a lo establecido por el punto 4.10.5 de la Ordenanza Municipal vigente, se deberá requerir la acreditación de la viabilidad técnica de la acometida por parte de la compañía suministradora.

En el caso de que la acometida cantara con viabilidad técnica, el trazado de la línea de alimentación hasta el contador individual deberá ser subterráneo.

A tenor de anteriormente dispuesto y en base a la ordenanza reguladora de declaración de AFO en el artículo 2. Ámbito de aplicación, se declara que las edificaciones se encuentran en suelo no urbanizable en régimen general y no se encuentran dentro de los supuestos para los que no es aplicable dicha regulación, igualmente estas son aptas para el uso al que se destinan por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas en caso, por lo que se INFORMA FAVORABLEMENTE la declaración de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones que se han solicitado.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“Primera.- Con fecha 25 de septiembre 2019 se ha publicado el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que deroga expresamente todo el marco normativo anterior que regulaba el régimen de las edificaciones irregulares construidas particularmente en el suelo no urbanizable.

No obstante lo anterior, y de acuerdo con su Disposición Transitoria Segunda, los procedimientos de declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación que, al momento de la entrada en vigor del Decreto-ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo al mismo.

Como ha quedado expuesto la solicitud tiene entrada 23 de octubre de 2015 y de acuerdo con ello se ha tener en cuenta el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	51/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, entre los objetivos y finalidades del mismo se encuentra regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, así como reconocer su situación jurídica.

Segunda.- Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas.


Tercera.- El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto.

Cuarta.- El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

Quinta.- El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, esto es *certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.*
- c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
- d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Sexta.- Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	52/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

Séptima.- Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.


Octava.- A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Novena.- En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

- a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía
- c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Décima.- Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

Undécima.- El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada en apartado 1.d) del artículo 10 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.


Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	53/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

Duodécima.- El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

Decimotercera.- Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Decimocuarta.- No se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la terminación total de las obras. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.
- b) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- c) Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentre dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial; así como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.
- d) Que ubicándose las obras, edificaciones o instalaciones en las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.
- e) Que exista acto o uso de parcelación recogidos en el art. 185.2.A de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- f) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la zona de influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia salvo lo previsto en el artículo 3.2. del Decreto 2/2012 de 10 de enero.
- g) Para edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, integradas en una parcelación que no constituya asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre. No obstante quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	54/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

el párrafo tercero del artículo 34.1.b), con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la Ley, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.

h) Que las obras, edificaciones o instalaciones afecten a:

- Bienes o espacios catalogados.
- Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

Decimoquinta.- Con fecha 19 de septiembre de 2013 se aprobó el denominado el documento Avance de Planeamiento conforme a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Decimosexta.- En aplicación de la normativa señalada las edificaciones detectadas tendrían la categoría de edificaciones aisladas, conforme a la definición incluida en el artículo 2.2 a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, clasificándose la situación jurídica de la edificación dentro del apartado B del artículo 3.1 de la citada norma.


Decimoséptima.- Con fecha 21 de marzo de 2013 se aprobó la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilados a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones, publicándose en el BOP de Cádiz nº 208 de 30 de octubre 2013.

Decimoctava.- La documentación que deben aportar los interesados se detalla en el artículo 6 de la Ordenanza reguladora citada, constanding informe de la arquitecta municipal de fecha 9 de mayo de 2019 donde se acredita que la documentación presentada por el interesado se adecua a lo requerido en la citada norma

Decimonovena.- De la documentación obrante en el expediente, en particular la fotografía aérea original del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía lo declarado por el propio interesado, así como de lo que se deduce de la visita realizada a la edificación en el día de hoy, se deduce que la fecha de terminación de la edificación se puede establecer en Mayo de 2006.

Vigésima.- El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad han sido verificadas por la arquitecta municipal en su informe de fecha 9 de mayo de 2019.

Vigesimoprimera.- En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	Página		55/62	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			

Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Con fecha 9 de mayo de 2019 la arquitecta municipal ha informado favorablemente, por considerarla viable, la autorización de la acometidas de los servicios urbanísticos, condicionándose no obstante a que se presente la acreditación de la viabilidad técnica de la acometida por parte de las compañías suministradoras.

Vigesimosegunda.- Una vez consultados los datos obrantes en el área de urbanismo se pone de manifiesto que no existe en este momento procedimiento iniciado para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, habiendo prescrito el plazo máximo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para el ejercicio de las potestades municipales de protección de la legalidad urbanística.


Vigesimotercera.- De acuerdo con los antecedentes obrantes en este Excmo. Ayuntamiento no consta que se ha procedido a la reagrupación de las parcelas de la finca donde se erige las construcciones objeto de expediente, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, ni que tan siquiera que se haya iniciado expediente para tal fin.”

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones que a continuación se especifican con las condiciones que se describen por haber transcurrido el plazo el restablecimiento del orden jurídico infringido y que se ubican en la parcela del paraje El Bonete (Parcela 91 del Polígono 10, finca registral número 11.472).

Edificación nº 1

- Uso. Vivienda
- Superficie Construida 80,08 m²
- Valoración de la Edificación 42.681,84 euros
- Identificación Georreferenciada:

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia Cristina Barrera Merino	Firmado	24/02/2020 19:30:53 19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	56/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



COORDENADA X	COORDENADA Y	EDIFICACIÓN
237106	4041481	Vivienda
237092	4041477	Vivienda
237086	4041491	Vivienda
237100	4041496	Vivienda

SEGUNDO. Reconocer la aptitud de las edificaciones descritas para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad exigidas para dichos usos.

TERCERO. El régimen otorgado de asimilado a fuera de ordenación habilita al interesado a la ejecución exclusivamente de obras reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble, debiendo para ello solicitarse y concederse, con carácter previo, la oportuna licencia urbanística.

CUARTO. Autorizar con carácter excepcional la conexión a la red de suministro eléctrico y la red de abastecimiento de agua potable a la edificación que se cita, que no obstante habrá de estar sometida a las siguientes condiciones:

- La infraestructura de abastecimiento de los servicios autorizados deberá hacerse de forma soterrada desde el punto de conexión hasta la edificación que se abastezca.
- A partir de las infraestructuras que se autorizan no podrán darse servicio a ninguna otra edificación. En caso de incumplimiento podrá revocarse la presente autorización.
- Esta autorización está expresamente condicionada a que por parte del interesado se aporte documento emitido por las compañías suministradoras que acredite la viabilidad técnica de las conexiones que se plantean
- La ejecución de las obras de conexión que se autorizan requieren licencia municipal de obras, y por tanto cualquier obra que se pretenda ejecutar deberá obtener la previa y preceptiva autorización municipal.


QUINTO. Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la presente resolución con objeto de que se liquiden las tasas legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales y que se detalla en el punto primero.

SEXTO. Dese traslado de la presente resolución a las compañías suministradoras con objeto de que tome conocimiento del mismo.

SEPTIMO: Aprobar la liquidación nº 23/2020/32/1 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

1. Valor de la construcción 42.681,84 €
2. Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €) 1.579,23 €
3. Pagado en autoliquidación: 0,00 €

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	24/02/2020 19:30:53
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado		19/02/2020 08:27:49	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Página		57/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==				





4. TOTAL LIQUIDACION (2-3): 1.579,23 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El ingreso se realizará en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2020/32/1:

- BANCO SANTANDER: ES21 0030 4073 9008 7000 4271
- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170

PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

20.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 87/20. Licencia de segregación de finca en la U.E. nº 3 "Norte del Campo de Fútbol"

El Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo y Medio Ambiente justifica la urgencia explicando que se trata de una solicitud de segregación en la que el interesado dispone del plazo de tres meses para presentar la autorización municipal para continuar con la tramitación registral. Se ha finalizado su tramitación después de la convocatoria y su retraso a la próxima sesión causa un perjuicio económico al interesado, lo que puede evitarse con la aprobación en el apartado de urgencia.

Sometida la urgencia a votación es aprobada por unanimidad con los votos a favor de todos los miembros presentes.

Aprobada la urgencia de su debate, pasa a votación el fondo de la propuesta de acuerdo:

"Vista la solicitud de licencia de segregación de finca que se reseña:
Solicitante: D/Dª Juan Luís Candón Martínez.
Fecha de solicitud: 05.02.2020, (registro de entrada nº 20200000970).
Nº expediente: 87/2020.
Objeto: licencia de segregación.
Lugar: U.E. nº 3 "Norte del Campo de Fútbol" en Medina Sidonia.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	58/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			

Documentación presentada: solicitud, proyecto técnico, nota simple del registro de la propiedad y justificante del pago de la tasa municipal.

Visto el informe emitido con fecha 13.02.2020 por parte del Arquitecto Técnico Municipal, que informa favorablemente la licencia de segregación solicitada.

Considerando que se trata de segregar de la finca rústica nº 5768 que cuenta con una superficie según título de 16.700 m² y 16.437,00 m² según reciente medición, la parte urbana de la misma que es la Unidad de Ejecución nº 3 del PGOU, con una superficie de 2.328,00 m².

Considerando que la parte a segregar se encuentra ya delimitada como tal en el catastro siendo su referencia catastral la nº 7200401TF3470S0001OU, con una superficie de 2.310,00 m², que coincide sensiblemente con la segregación planteada.

Por lo tanto de la segregación propuesta resultan dos fincas:

- La parte urbana delimitada por la U.E.nº 3 "Norte del Campo de Fútbol", conforme a la denominación del PGOU, con una superficie de 2.328,00 m².
- La parte rústica con una superficie de 14.109,00 m², es decir una hectárea cuarenta y un áreas y nueve centiáreas (1,4109 Has.).


Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Conceder a D/D^a Juan Luís Candón Martínez licencia para realizar la siguiente segregación de fincas:

- Parte urbana delimitada por la U.E.nº3 "Norte del Campo de Fútbol", conforme a la denominación del PGOU, con una superficie de 2.328,00 m².
- Parte rústica con una superficie de 14.109,00 m², es decir una hectárea cuarenta y un áreas y nueve centiáreas (1,4109 Has.).

SEGUNDO: La licencia se concede en el régimen establecido en los artículos 66 y 67 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.4 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía la licencia se concede bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	59/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAWoBQ==			



TERCERO: Aprobar la liquidación nº 23/2020/1/50 por Parcelación Urbanística según el siguiente detalle:

1. Superficie parcelada 2.328,00 m²
2. Licencia Urbanística (0,12 € por m². Mínimo 35,00 €) 279,36 €
3. Pagado en autoliquidación: 279,36 €
4. TOTAL LIQUIDACION (2-3): 0,00 €.”

La Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

PUNTO 21. DACIÓN DE CUENTAS DE LAS RESOLUCIONES DE ALCALDÍA SOBRE MATERIAS DELEGADAS EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

Se da cuenta de los siguientes decretos que se reflejan en extracto.

Número	Fecha del Decreto	Área	Extracto de la parte resolutive
1237	22/11/19	Intervención	Decreto Factura 14/10 Medina Global Parques y Jardines-Noviembre 2019
1238	22/11/19	Intervención	Decreto Factura 3/406 Medina Global –Limpieza Viaria y R.S.U.-Noviembre 2019
1242	25/11/19	Intervención	Decreto Factura obra emergencia cementerio municipal
1252	26/11/19	Intervención	Decreto facturas Medina Global nºs 9/49 y 9/50 y certificación nº 1 de la obra “Sustitución de infraestructuras hidráulicas varias” -PPOS 2017 por importe de 34.247,10 euros
1319	13/12/19	Intervención	Decreto factura 9/52 Medina Global Obra Rehabilitación Escuela Hostelería Antiguo Matadero- PROFEA 2019
1320	13/12/19	Intervención	Decreto factura 9/51 Medina Global Obra Reordenación del espacio público en C/ Pablo Iglesias y Tahivilla-PROFEA 2019
1321	13/12/19	Intervención	Decreto factura 9/53 Median Global Obra Mejoras urbanas varias en los Badalejos PROFEA 2019
1338	17/12/19	Intervención	Decreto Factura nº 3/443 de Medina Global-Limpieza Viaria y RSU- Diciembre 2019

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==		Página	

1339	17/12/19	Intervención	Decreto Factura nº 14/12 Medina Global-Parques y Jardines -Diciembre 2019
1362	20/12/19	Intervención	Decreto Fra. 9/54 Profea 2019- "Reod. Espacio Público C/Pablo Iglesias y Tahivilla"-RRHH Diciembre 2019
1363	20/12/19	Intervención	Decreto Fra. 9/55 Profea 2019- "Rehab. Escuela Hosteleria Antiguo Matader"-RRHH-Diciembre 2019
1364	20/12/19	Intervención	Decreto Fra. 9/56 Profea 2019- " Mejoras Urbanas Varias en Badalejos" RRHH- Diciembre 2019
1402	30/12/19	Intervención	Decreto segunda aportación mancomunidad la janda
12	13/01/20	Intervención	Anticipo a cuenta déficit 2020 resto servicios encomendados a Medina Global
73	29/01/20	Intervención	Decreto aprobación factura enero 2020 Medina Global S.L. parques y jardines
74	29/01/20	Intervención	Decreto aprobación factura enero 2020 Medina Global S.L. residuos y limpieza viaria
75	29/01/20	Intervención	Decreto aprobación factura 9/57 y 9/58 y certif nº 2 obra PPOS 2017 sust. infraestructuras hidráulicas varias
76	29/01/20	Intervención	Decreto aprobación factura 9/59 materiales PROFEA 2019 escuela hostelería antiguo matadero
87	31/01/20	Intervención	Decreto aprobación factura 9/3 materiales PROFEA 2019 pablo iglesias y tahivilla
88	31/01/20	Intervención	Decreto aprobación factura 9/4 materiales PROFEA 2019 mejoras urbanas los Badalejos
93	31/01/20	Intervención	Decreto aprobación facturas 9/1 y 9/2 y certificación nº 3 PPOS 2017
101	05/02/2020	Intervención	Decreto aprobación factura 9/5 mano de obra PROFEA 2019 pablo iglesias y tahivilla
102	05/02/2020	Intervención	Decreto aprobación factura 9/6 mano de obra PROFEA 2019 escuela hostelería antiguo matadero

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49
Observaciones		Página	61/62
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==		





103	05/02/2020	Intervención	Decreto aprobación factura 9/7 mano de obra PROFEA 2019 mejoras urbanas los badalejos
-----	------------	--------------	---

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Sr. Presidente, se levantó la sesión siendo las 11:30 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta, y de cuyo contenido como Secretaria General, Doy Fe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el artículo 9º3 de la Resolución de 15 de Junio de 1.999 de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Cádiz y en la Resolución 41/2008, de 12 de Febrero, por el que se regula la remisión de actos y acuerdos de las Entidades Locales a la Administración de la Junta de Andalucía, el Alcalde ordena la remisión de los acuerdos adoptados en esta sesión.

Vº. Bº.
EL PRESIDENTE
Manuel Fernando Macías Herrera

LA SECRETARIA GRAL
Cristina Barrera Merino.

Código Seguro De Verificación:	w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia	Firmado	24/02/2020 19:30:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/02/2020 08:27:49	
Observaciones		Página	62/62	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/w134jXl3f/SLhx/fMAwoBQ==			