

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 4 DE MARZO DEL AÑO 2022

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Alcalde-Presidente

Don Manuel F. 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

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, siendo las 09:00 horas del día 4 de marzo de 2.022, 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.

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino

No asiste:

Dña. Jenifer Gutiérrez Flores

Interventor:

Don Manuel Javier Cabeza Martínez.

Cerciorado la Presidenta de que los reunidos constituyen número suficiente para constituir este órgano y celebrar la sesión, que se celebra de forma presencial, 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 25 de febrero de 2022, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente del área de Urbanismo 748/21. Licencia de obras en Paraje San José de Malcocinado, P. 78, P. 16-17 y 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 obras que se reseña:

Nombre o razón social del promotor: DONADIO DE MONTERO S.L.

Fecha de solicitud: 09.09.2021, (registro de entrada nº 2021006186).

Nº expediente: 748/2021.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 1/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



Finalidad de la actuación: ejecución de línea aérea de media tensión, centro de transformación y red subterránea de baja tensión para riego agrícola.

Situación y emplazamiento de las obras: Paraje San José de Malcocinado, Polígono 78 parcelas 16-17 y 18 .Finca registral nº 10.296 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo rústico común.

Documentación presentada:

- Solicitud con ficha catastral y justificante del pago de la tasa municipal.
- Proyecto de línea aérea de M.T. visado nº 3905/2021 suscrito por el I.T.I. Joaquín Morillo Pérez, colegiado nº 2197 del COPITI de Cádiz.
- Nota simple actualizada de la finca donde se ubica.
- Justificante pago tasa.
- Poder de representación.
- Nombramiento dirección técnica

Técnico autor del proyecto/dirección facultativa de las obras: D/D^a Joaquín Morillo Pérez.

Presupuesto de ejecución de material: 34.828,56 euros.

Consta en el expediente informes técnicos de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 08.10.2021 y 15.12.2021, así como informe jurídico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 21.02.2022, que señalan que el documento técnico presentado 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 DONADIO DE MONTERO S.L., licencia de obras para la ejecución de línea aérea de media tensión, centro de transformación y red subterránea de baja tensión para riego agrícola en Paraje San José de Malcocinado, Polígono 78 parcelas 16-17 y 18 .Finca registral nº 10.296 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 su conformidad este Ayuntamiento, de la siguiente documentación:

- Autorización de la Consejería titular de las competencias de Industria, salvo que se justifique que se trata de una instalación del Grupo II, todo ello de acuerdo con lo establecido en el Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos.

. 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.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 2/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



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

. Conforme al Art. 138.6.b) de la LISTA será objeto de comunicación previa a la Administración el inicio de las obras.

. Según lo dispuesto en el Art. 4.4.13 del PGOU, las licencias de obras se entenderán siempre otorgadas, entre otras, bajo las siguientes condiciones:
Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de la licencia.

La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

El Libro de Órdenes deberá conservarse en obra a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.

Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del constructor y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal.

SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 34.828,56 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 23/2022/1/87 de Licencia de Obras según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 34.828,56 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 243,80 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 243,80 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.: 1.044,86 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 1.044,86 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 0,00 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 0,00 €

2.2.- Expediente del área de Urbanismo 766/21. Licencia de ocupación de vivienda en C/ Iparraguirre, 2.

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 | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 3/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



“Vista la solicitud de licencia de ocupación que se reseña:
Solicitante: D/Dª MICHELE GIOVANNI MAURIZIO RONDELLI.
Fecha de la solicitud: 21.09.2022, registro de entrada nº 2021006517.
Objeto: licencia de ocupación de vivienda.
Lugar: c/ Iparraguirre, 2 en Medina Sidonia.
Fecha otorgamiento licencia de obras: 20.12.2019.
Documentación presentada:
-DECLARACION RESPONSABLE. Actuaciones incluidas en el art. 169 bis.1. c), d) y e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Autorización de la REPRESENTACIÓN.
- Modelo 900D alta edificaciones en CATASTRO.
-Solicitud licencia de ocupación
- certificado final de obras
- declaración de concordancia de obras ejecutadas.
- Boletines instalaciones
-informe técnico con libro de mantenimiento, controles técnicos..
- JUSTIFICANTE DE PAGO DE TASAS MUNICIPALES
nº expediente: 766/2021 .

Consta en el expediente informe técnico favorable de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 16.02.2022.

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/Dª MICHELE GIOVANNI MAURIZIO RONDELLI, licencia de ocupación de la vivienda sita en c/ Iparraguirre, 2 en Medina Sidonia.

Segundo.- Aprobar la liquidación nº 23/2022/1/77 por Licencia de Utilización o Modificación de Utilización según el siguiente detalle:

1. Presupuesto de las obras 134.012,76 €
2. Licencia Urbanística (0,15 % del presupuesto. Mínimo 15,00 €) 201,02 €
3. Pagado en autoliquidación: 201,02 €
4. TOTAL LIQUIDACION (2-3): 0,00 €

2.3.- Expediente del área de Urbanismo 929/21. Licencia de ocupacion de inmueble en C/ Ortega, 9.

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 ocupación que se reseña:
Solicitante: ENTREBRAÑALES S.L.
Fecha de la solicitud: 12.11.2021, registro de entrada nº 2021008412.
Objeto: licencia de ocupación de 5 apartamentos/viviendas.
Lugar: c/ Ortega, 9 en Medina Sidonia.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 4/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



Fecha otorgamiento licencia de obras: 20.12.2019.

Documentación presentada:

- Solicitud licencia de ocupación
 - certificado final de obras
 - declaración de concordancia de obras ejecutadas.
 - Boletines instalaciones
 - Alta catastro (nueva ejecución)
- nº expediente: 929/2021 .

Consta en el expediente informe técnico favorable de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 08.02.2022.

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 ENTREBRAÑALES S.L. licencia de ocupación de 5 apartamentos/viviendas sita en c/ Ortega, 9 en Medina Sidonia.

Segundo.- Aprobar la liquidación nº 23/2022/1/78 por Licencia de Utilización o Modificación de Utilización y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

1. Presupuesto de las obras 114.457,03 €
2. Licencia Urbanística (0,15 % del presupuesto. Mínimo 15,00 €) 171,69 €
3. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
4. TOTAL LIQUIDACION (2-3): 171,69 €

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 23/2022/1/78:

- 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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 5/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

2.4.- Expediente del área de Urbanismo 31/22. Recurso contra presupuesto de licencia de obras 926-21.

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:

“Visto el recurso iniciado por la mercantil Distintivos de Calidad S.L., Expte. Nº 31/2022.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 24 de febrero de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:


“Primero.- Con fecha de entrada en el Registro Municipal 10 de enero de 2022, y número 202, se presenta escrito por la mercantil Distintivos de Calidad S.L. en el que se hacen una serie de alegaciones en el que se manifiesta su oposición en relación a lo acordado por la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de diciembre de 2021 y en el que se resolvía una solicitud de licencia de obras para la adaptación de local a almacén en la Avenida del Santísimo nº 1.

Segundo.- En la resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de diciembre de 2021 (notificada con fecha 27 de diciembre de 2021), fue acordado, entre otros, el siguiente punto:

“SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 112.639,22 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.- La cuestión litigiosa centrada en la valoración de las obras se basaba en el informe de fecha de 9 de diciembre de 2021 *del arquitecto técnico municipal que indicaba el presupuesto de las obras solicitadas en 12.639,22 €.(ordenanza municipal ICIO: 374,08 m² x 301,11 €/m²).*

Cuarto.- En relación al recurso presentado el arquitecto técnico municipal requerido a tal efecto informa con fecha 3 de febrero de 2022 lo siguiente *“Se presenta recurso contra la determinación de la base imponible para la liquidación del impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones del expediente de licencia de obra 926/21 de adaptación de local para almacén en Avda. del Santísimo nº1, según proyecto suscrito por el arquitecto D. Jose M. Mora Delgado en el que resulta un presupuesto de ejecución de las obras de 58.862,24 €. El presupuesto de ejecución tomado como base para liquidar el impuesto es de 112.639,22 €, conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17.12.21, según informe técnico en base a los módulos establecidos en la ordenanza fiscal para una obra de adaptación de local de alta envergadura. El recurrente alega que “aún tratándose de un local de gran tamaño, la adecuación*

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 6/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

es de escasa entidad pues la actuación trata de la dotación de equipamiento mayormente y no de la ejecución de la obra, pudiéndose considerar de una adecuación de los servicios mínimos”. Asimismo justifica que tomando el módulo de intervención mínima (150,58 €/m²) el presupuesto de ejecución material sería de 56.328,97 €, que es inferior al del presupuesto del proyecto. Examinado el proyecto se observa que efectivamente las obras e instalaciones contempladas en el mismo no son de gran envergadura (revestimientos, cerramientos, instalaciones interiores, carpinterías, etc.) pero sí se observa que en el presupuesto del proyecto se han obviado partidas de obra e instalaciones que no se han valorado como son los aislamientos, las cámaras frigoríficas y sus instalaciones. Por otra parte las obras proyectadas, aun sin ser de gran envergadura no pueden ser consideradas como una reforma o adaptación mínima del local, por cuanto se parte de un local en bruto y se termina completamente para el uso previsto. Por lo tanto, conforme a lo expuesto, el técnico que suscribe considera, que revisado el proyecto y su presupuesto, las obras de adaptación de local, conforme a lo establecido en la ordenanza, se corresponden con una actuación de tipo medio, para el que se establece un módulo de 225,84 €/m²., siendo por lo tanto el presupuesto de ejecución material a considerar de 68.002,68 € (resultado de 225,84 €/m²x 301,11 m²)”


Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“Primera. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra las resoluciones y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de esta Ley.

Segunda.- En el artículo 115 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas la interposición del recurso deberá expresar:

- “a) El nombre y apellidos del recurrente, así como la identificación personal del mismo.*
- b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación.*
- c) Lugar, fecha, firma del recurrente, identificación del medio y, en su caso, del lugar que se señale a efectos de notificaciones.*
- d) Órgano, centro o unidad administrativa al que se dirige y su correspondiente código de identificación.*
- e) Las demás particularidades exigidas, en su caso, por las disposiciones específicas.”*

No obstante se sigue diciendo en el apartado segundo del citado artículo que el error o la ausencia de la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación, siempre que se deduzca su verdadero carácter.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 7/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Tercera.- Por otra parte en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación al objeto, naturaleza y plazos del recurso potestativo de reposición se expone que Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Por otra parte no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto. Así mismo el plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión. Resultando el plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de un mes.


Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso

Cuarta.- El artículo 100.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, dispone que:

- *“El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.”*

Añadiendo el artículo 102.1 Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que la base imponible del impuesto está constituida por *“el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla”*.

Quinta.- El hecho imponible se consuma si se ha ejecutado la obra, siendo la base imponible el coste real y efectivo de la construcción. Como indica el TS en su Sentencia de 12 de marzo de 2015 *“El Texto Refundido de la ley Reguladora de las Haciendas Locales sólo contempla la posibilidad de practicar en relación con este Impuesto dos liquidaciones, una que denomina provisional a cuenta en función del presupuesto presentado por los interesados, o en función de los indicios o módulos que establezca la Ordenanza, cuando así lo prevea, y otra una vez finalizada la construcción, instalación u obra, cuando mediante la oportuna comprobación administrativa si determina el coste real y efectivo.”*

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 8/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Sexta.- Lo verdaderamente importante es el coste real y efectivo de la construcción realizada, de tal manera que con anterioridad lo que se realiza es una liquidación provisional, a cuenta de la liquidación definitiva, en base al Presupuesto o a ciertos parámetros o módulos que se establezca en la propia Ordenanza fiscal; situación que se prevé expresamente en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, al disponer que *“Cuando se conceda la licencia preceptiva o se presente la declaración responsable o la comunicación previa o cuando, no habiéndose solicitado, concedido o denegado aún aquella o presentado éstas, se inicie la construcción, instalación u obra, se practicará una liquidación provisional a cuenta, determinándose la base imponible:*


- a) *En función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que hubiera sido visado por el colegio oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo.*
- b) *Cuando la ordenanza fiscal así lo prevea, en función de los índices o módulos que ésta establezca al efecto.*

Séptima.- Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible a que se refiere el apartado anterior practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.”

Octava.- De acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en concreto en su artículo 4, que determina la Base Imponible como aquella que está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de la misma y se determina mediante la aplicación de dos maneras, a saber; a) En función de la tabla de Módulos que se aprueba como anexo a esta ordenanza Fiscal, y que constituye a partir de este momento el sistema general para la determinación de la base gravable del Impuesto para todas aquellas obras que se realicen en el término municipal de Medina Sidonia, y b).- En función del presupuesto presentado en las oficinas municipales, siempre que el mismo esté visado por el correspondiente Colegio Oficial, cuando ello constituya requisito preceptivo.

Los valores obtenidos según el apartado a) prevalecerán sobre los presentados en el proyecto visado por el correspondiente Colegio Profesional de resultar mayores, y, en caso contrario, será de aplicación el que figura en el proyecto. En los casos no recogidos en esta Ordenanza les será de aplicación el valor que figure en el proyecto visado, y, en su caso, el determinado por los Técnicos Municipales.

Novena.- Como conclusión a lo expuesto, es preciso indicar que, aun asumiendo los valores del cálculo como provisionales, estos se han de regir de acuerdo a la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto en los que prevalece el sistema de módulos, que es precisamente el seguido por el técnico municipal, matizado, respecto a su opinión inicial, en el informe de fecha 3 de febrero de 2022.”

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 9/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.- Admitir el recurso de reposición interpuesto por la sociedad Distintivos de Calidad S.L., con fecha 10 de enero de 2022, y número 202, por haberse presentado dentro del plazo legal establecido (un mes desde la notificación del acto expreso), como se ha recogido en las consideraciones expuestas en el presente.

Segundo.- Estimar parcialmente el recurso presentado habiéndose de modificar la base imponible para la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras conforme a lo previsto en la vigente Ordenanza Municipal del impuesto, teniéndose en cuenta el presupuesto de ejecución material calculado de acuerdo con los módulos anexos a la citada ordenanza fiscal y que el arquitecto técnico municipal ha calculado en 68.002,68 euros.

Tercero.- Dar de baja la liquidación nº 23/2021/1/415 por importe de 3.755,61 €.


Cuarto.- Aprobar la liquidación nº 23/2022/1/83 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 68.002,68 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 476,02 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 412,04 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 63,98 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.: 2.040,08 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 2.040,08 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 2.104,06 €

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.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 10/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

El ingreso se realizará en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2022/1/83:

- 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

2.5.- Expediente del área de Urbanismo 97/22. Licencia de obras en C/ Guatemala, 3.

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: D/D^a. Sonia Aguilera Sánchez
Fecha de solicitud: 07.02.2022 (registro de entrada nº 2022001479).
Nº expediente: 97/2022.

Finalidad de la actuación: construcción de porche.

Situación y emplazamiento de las obras: c/ Guatemala, 3 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, área de ordenanza residencial adosada del Plan Parcial SAU-6 “Prado de la Feria”.

Presupuesto de ejecución material: 1.100 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 16.02.2022, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

Se solicita por parte de la interesada la renovación de la licencia de obra concedida por la Junta de Gobierno Local de fecha 31.01.20, expediente nº 853/2019 de la cual se abonó el ICIO mediante liquidación nº 23/2020/1/29.


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 Sonia Aguilera Sánchez, licencia de obras para la construcción de porche en c/ Guatemala, 3 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.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 11/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

. 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 1.100 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 23/2022/1/84 por Expedición de Licencia Urbanística y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

- | | |
|--|------------|
| 1. Presupuesto de las obras | 1.100,00 € |
| 2. Licencia Urbanística (0,7 % del presupuesto. Mínimo 6,00 €) | 7,70 € |
| 3. Pagado en autoliquidación: | 0,00 € |
| 4. TOTAL LIQUIDACION (2-3): | 7,70 € |

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 23/2022/1/84:

- BANCO SANTANDER: ES21 0030 4073 9008 7000 4271
- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0958
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170

2.6.- Expediente del área de Urbanismo 107/22. Licencia de obras en C/ Antártida, 11.

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 por declaración responsable que se reseña:

Nombre o razón social del promotor: D/D^a. Juan José Gutiérrez Callealta

Fecha de solicitud: 09.02.2022 (registro de entrada nº 2022001479).

Nº expediente: 107/2022.

Finalidad de la actuación: colocación de solería y alicatado.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 12/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



Situación y emplazamiento de las obras: c/ Antártida, 11 Ref. catastro: 6602501TF4360N0064MQ en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, área de ordenanza residencial adosada del Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria".

Presupuesto de ejecución material: 1.200 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 16.02.2022, 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: Declarar finalizada la tramitación del expediente de la licencia de obras por declaración responsable, y consistente en colocación de solería y alicatado en c/ Antártida, 11 Ref. catastro: 6602501TF4360N0064MQ en Medina Sidonia, conforme a la documentación presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, con indicación al interesado/a de que la presentación produce el efecto de la licencia, quedando habilitado/a para la realización de la referida licencia desde el mismo día de su presentación.

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

- . Plazo para la finalización de las obras: 4 meses, contados a partir del inicio de las mismas.
- . 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 1.200 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 23/2022/1/85 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 1.200,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 8,40 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 6,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 2,40 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.: 36,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 36,00 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 38,40 €

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 13/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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 23/2022/1/85:

- 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

2.7.- Expediente del área de Urbanismo 109/22. Licencia de obras en Avda, del Mar, Centro Comercial, local B-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 de licencia de obras que se reseña:

Nombre o razón social del promotor: D/D^a Pedro López Jarana.

Fecha de solicitud: 10.02.2022, (registro de entrada nº 2022001499).

Nº expediente: 109/2022.


Finalidad de la actuación: construcción de cerramiento exterior en local.

Situación y emplazamiento de las obras: Avda. del Mar, Centro Comercial Local B-1 en Medina Sidonia.

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

Consta en el expediente informe técnico desfavorable de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 18.02.2022, que señala que lo solicitado no se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

La actuación para la que se solicita licencia es una obra mayor de ampliación del local B-1 consistente en el cerramiento delantero de dicho local sobre zona de uso público aunque de titularidad privada. Dicho local se ubica en suelo urbano, área de ordenanza de equipamiento según el PGOU vigente.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 14/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Considerando que la actuación para la que se solicita licencia no es compatible con la ordenación urbanística vigente por cuanto:

1º.- Se trata de una obra mayor de ampliación de volumen y superficie del centro comercial que tiene agotada la máxima edificabilidad permitida así como el máximo volumen edificatorio, no permitiéndose obras de ampliación alguna.

2º.- La ampliación pretendida altera las condiciones de seguridad de la actividad y del centro comercial suponiendo un impedimento para el tránsito peatonal.

3º.- La actuación pretendida, terraza para uso del bar, no cumple con las condiciones establecidas en el art. 5 de la vigente ordenanza municipal reguladora de las terrazas de veladores del municipio.

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: Denegar a D/Dª Pedro López Jarana, la licencia de obras para construcción de cerramiento exterior en local en Avda. del Mar, Centro Comercial Local B-1 en Medina Sidonia, motivándose el presente acuerdo en lo argumentado anteriormente.

SEGUNDO: Notificar el presente acuerdo al interesado.”

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 conclusos 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 conclusos 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 conclusos 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 conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 15/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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

7.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 31/21. Expediente de protección de la legalidad u urbanística por ejecución de obras sin licencia en Paraje Cucarrete, P. 64, P. 8.

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 por obras sin licencia en Paraje Cucarrete, Polígono 64, Parcela 8. Expediente 31/21

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 15 de septiembre de 2021.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 14 de enero de 2021 y número 21, tiene entrada en el registro municipal informe de la Policía Local en el que detallan obras de reciente construcción de “vivienda de unos 200 metros aproximadamente”, según inspección el día 29 de diciembre de 2020 en la parcela 8 del polígono 64 (Molino Naranja), anexando fotografías de acceso a la vivienda desde el exterior de la parcela, de parte de porche presumiendo que pueda tener una planta boardilla.

En dicho informe según Sede Electrónica del Catastro, se identifican a los titulares del inmueble, D. David D. Á. y D^a Sabina B. S.

Segundo.- Con fecha 5 de febrero, la Junta de Gobierno Local, acuerda entre otras cuestiones, la inmediata suspensión de todas las obras sin licencia que se realizan por parte de D. David D. Á. y D^a Sabina B. S., así como a todos los interesados, en la finca sita en Paraje Cucarrete, polígono 64, parcela 8 del catastro conforme establece el artículo 181.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la retirada inmediata de los materiales de obra y maquinaria que en el lugar se encuentren.


Dicho acuerdo es notificado por la Jefatura de Policía Local con fecha 13 de febrero del presente.

Tercero.- Con fecha 25 de marzo de 2021, el arquitecto técnico municipal, ha emitido informe con el siguiente contenido:

“1.- Si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística.

La actuación se localiza en suelo clasificado como no urbanizable de carácter natural o rural régimen general según el PGOU.

La actuación no es compatible con la ordenación urbanística por cuanto no

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 16/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

cumple con las determinaciones que el art. 9.2.7 del PGOU establece para el uso residencial en esta categoría de suelo, incumpliendo la construcción el tamaño mínimo de parcela, la superficie máxima construible, la distancia a otras edificaciones y a linderos, así como la necesidad y excepcionalidad para su implantación en suelo no urbanizable.

2.- Valoración de las obras ejecutadas.

Conforme a los módulos aprobados en la ordenanza municipal para el cálculo del impuesto sobre construcciones el valor de lo construido es de: $200 \text{ m}^2 \times 532,99 \text{ €/m}^2 = 106.598,00 \text{ €}$."

Cuarto.- Con fecha 30 de abril de 2021 la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo que se sustanciaba en los siguientes puntos:

Primera.- Iniciar Procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística y Restablecimiento de la Legalidad Urbanística Conculcada por las actuaciones acometidas sin licencia y que se ha descrito en la presente.

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.

Tercera.- Advertir a los interesados que conforme a lo informado por el arquitecto municipal en su informe de fecha 25 de marzo de 2021 las obras que se describen como "construcción de vivienda de 200 m²", son incompatibles con la legalidad urbanística.


Cuarta.- Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1.c y 67.2 de 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 y 56 del Real Decreto 1093/97 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 Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Quinto.- Con fecha 21 de junio de 2021 se presenta escrito de alegaciones por parte de los interesados.

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Primero.- La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de entre otras de la potestad de la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo.- Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en el artículo 169 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 17/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Tercero.- Por otra parte en el artículo 8.d del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se detalla que, en particular, estará sujeto a licencia urbanística *“Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.”*

Cuarto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 182.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía determina que El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación de la licencia urbanística preceptiva o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.


Quinto.- El acuerdo de inicio del procedimiento, previos los informes técnicos y jurídicos de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística. En su caso, se advertirá al interesado de la necesidad de reposición de la realidad física alterada de no resultar posible la legalización. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas (artículo 47.1 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Sexto.- Procederá la reposición de la realidad física alterada cuando, entre otros supuestos, cuando las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística.

Séptimo.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 49.1 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía la resolución que ponga fin al procedimiento de reposición de la realidad física alterada se dictará previos los correspondientes informes técnicos y jurídicos, transcurrido el plazo de audiencia y, en su caso, la práctica de la prueba que se pudiese haberse acordado de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Dicha resolución podrá adoptar entre otras la medida de demoler las obras ilegales y la correcta gestión de los residuos derivados de la misma.

Octavo.- La resolución de finalización del procedimiento de reposición de la realidad física alterada deberá indicar un plazo no superior a dos meses para llevar a cabo las medidas que hubieren sido acordadas en la misma, así como la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 18/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

restauración, se procederá a la imposición de multas coercitivas o a la ejecución subsidiaria por la Administración pública actuante, de conformidad con lo previsto en el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Noveno.- De la resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada se dará traslado por el órgano competente a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que retiren definitivamente el suministro. Asimismo, la Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

Décimo.- Si los obligados repusieren la realidad física o jurídica alterada por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el artículo 209 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.


Decimoprimer.- En relación a los escritos presentados en el que se sustancia determinadas alegaciones es relación al procedimiento iniciado, lo cierto que ninguno de los argumentos esgrimido por los interesados desacreditan la razonabilidad de los motivos que consideraban la incompatibilidad urbanística de la edificación construida sin licencia que de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal incumple el tamaño mínimo de parcela, la superficie máxima construible, la distancia a otras edificaciones y a linderos, así como la necesidad y excepcionalidad para su implantación en suelo no urbanizable.

Las cuestiones planteadas por los interesados resultan ciertamente ajenas y la existencia de cualquier actividad en la finca, que hasta el momento no ha sido objeto de intervención municipal, no excluye la posibilidad de que la nueva edificación residencial, ejecutada sin licencia, se oponga a los más elementales parámetros urbanísticos de aplicación, como es el caso

Decimosegundo.- La tramitación y resolución de este procedimiento, en lo relativo las obras descritas es competencia de la Alcaldía conforme a lo establecido con el artículo 195, apartado 1a, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de la delegación de competencias que haya podido poder ser atribuida a otros órganos.

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.- Desestimar las alegaciones presentadas y Ordenar a Don David D. Á. y Doña Sabina B. S. la reposición de la realidad física alterada en relación a las obras ejecutadas sin licencia y ubicadas en la parcela sita en el paraje conocido como paraje de Cucarrete parcela 8 del polígono 64 (Molino Naranjo) (finca registral 785 y 6.178), de este término municipal y que para el presente caso ha

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 19/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

de consistir en lo siguiente:

- Demolición de vivienda de 200 m², incluyéndose la reconducción del estado los terrenos afectados a su estado natural anterior y la adecuada gestión de los escombros generados.


Segundo.- Las obras de demolición ordenadas deberán comenzar en un plazo máximo de dos meses desde la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 182 y 183 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo notificar a este Excmo. Ayuntamiento el inicio y finalización de la obras de demolición ordenadas. Dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, el interesado deberá presentar ante este Excmo. Ayuntamiento proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente y suscrito por técnico competente que recoja la ejecución de las obras ordenadas con objeto de restaurar la legalidad urbanística conculcada.

En el caso de que el plazo otorgado, para la presentación del proyecto técnico y el comienzo de las obras, no fuera suficiente, el interesado deberá ponerlo en conocimiento de este Ayuntamiento, quien y previa ponderación de las argumentaciones y justificaciones expuestas podrá ampliarlo por el tiempo estrictamente necesario.

Tercero.- Advertir a Don David D. Á. y Doña Sabina B. S. que, en caso de incurrir en desobediencia a lo aquí ordenado, y conforme lo establecido en el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 50 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el ayuntamiento procederá a la imposición, mientras dure el incumplimiento, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con uan periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.

Cuarto.- Advertir a Don David D. Á. y Doña Sabina B. S. que en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 95 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Quinto.- Poner en conocimiento de Don David D. Á. y Doña Sabina B. S., que conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, si procediera a la demolición ordenada, tendría derecho a una reducción del 50 % de la multa que deba imponerse.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 20/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Sexto.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 50.3 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía dese traslado a las compañías suministradoras de servicios urbanos de la presente resolución para la retirada definitiva de los suministros.

Séptimo.- Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1.c y 67.2 de 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 y 56 del Real Decreto 1093/97 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 Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

7.2.- Expediente del área de Urbanismo 209/21. Orden de demolición de obras ejecutadas sin licencia en Paraje San José de Malcocinado, P. 63, 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:

“Visto el expediente 209/21 iniciado por ejecución de obras sin licencia en paraje San José de Malcocinado, Polígono 63, Parcela 1.


Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 22 de febrero de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 15 de marzo de 2021 tiene entrada en el Registro General, informe emitido por la Jefatura de Policía Local número 222 tras inspección realizada el día 8 de marzo en el Polígono 63, Parcela 1 de San José de Malcocinado.

En dicho informe, acompañado de fotografías, se detalla la ejecución de obras sin licencia consistentes en *“Vivienda prefabricada sobre loza de hormigón de 10 metros de larga por 8 metros de ancha, con porche delantero de 4 metros de ancho, por 10 metros de largo. Piscina de unos ocho metros de larga por 4 metros de ancha.”* La parcela tiene una superficie de 27.646 m² la cual ha sido dividida en diferentes subparcelas.

Segundo.- La titularidad del responsable de dichas obras recae en Don Miguel García Sánchez, según se identifica en el informe de la Policía Local.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vcpms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 21/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vcpms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Tercero.- Con fecha 19 de marzo de 2021, la Junta de Gobierno Local, acuerda ordenar, entre otras cuestiones, la inmediata suspensión de las obras que se vienen ejecutando sin licencia en el Polígono 63, Parcela 1 de San José de Malcocinado.

Dicha acuerdo de paralización es notificado al interesado con fecha 26 de marzo de 2021.

Cuarto.- Con fecha 30 de abril de 2021, el Arquitecto Técnico Municipal, emite informe con el siguiente contenido:

“1.- Si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística.

La actuación consistente en la construcción de una vivienda de 80 m² más porche de 4X10 metros (20 m² construidos) y piscina de 4 x 8 metros (32,00 m²) según informe de la policía local de fecha 08.03.21 se localiza en suelo clasificado como no urbanizable de carácter natural o rural régimen general según el PGOU, en el seno de una parcelación urbanística ilegal.

La actuación no es compatible con la ordenación urbanística por cuanto no cumple con las determinaciones que el art. 9.2.7 del PGOU establece para el uso residencial en esta categoría de suelo, incumpliendo la construcción el tamaño mínimo de parcela, distancia a otras edificaciones y a linderos, y se ubica en una parcelación urbanística no autorizada en suelo no urbanizable.

2.- Valoración de las obras ejecutadas.

Conforme a los módulos aprobados en la ordenanza municipal para el cálculo del impuesto sobre construcciones el valor de lo construido es de:


Vivienda: 100 m² x 532,99 €/m²= 53.299,00 €.

Piscina: 32,00 m² x 271,67 €/m² = 8.693,44 €.”

Quinto.- Con fecha 8 de junio de 2021 tiene entrada en el registro municipal 4476E , informe elaborado por parte de la Policía Local el día 3 de junio, donde comunican que *“patrullando la pedanía de Malcocinado, más concretamente por el polígono 63, parcela 1, se puede observar que las obras paralizadas en una sub-parcela de la parcela 1 (Exp. 209/2021), HAN CONTINUADO SU EJECUCIÓN, PESE A HABERSELE NOTIFICADO SU PARALIZACION, HABIENDO SIDO INFORMADO EL DENUNCIADO, que el incumplimiento de la orden de suspensión, dará lugar a la puesta en conocimiento del Ministerio fiscal para que determine la responsabilidad que proceda.”*

En dicha Acta se aporta fotografía del exterior donde los funcionarios de la Policía Local manifiestan que *“a simple vista se puede comprobar que ha continuado con las obras, suelo del porche, movimientos de tierra para hacer el patio, ha terminado la piscina, cubrir toda la vaya de la parcela para ocultar los trabajos.”* (sic)

De acuerdo con el contenido del expediente y en particular lo informado por la Policía Local en su informe de 3 de junio de 2021, se ha desatendido la orden de suspensión cautelar de las obras acordada por la Junta de Gobierno Local con fecha 19 de marzo de 2021 y notificada el 26 de marzo.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 22/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Sexto.- Con fecha 5 de noviembre de 2021, se acuerda en Junta de Gobierno Local los siguientes puntos:

“Primera.- Poner en conocimiento del Ministerio Fiscal el contenido del expediente iniciado como consecuencia de la ejecución sin licencia de una edificación en el paraje conocido como San José de Malcocinado (parcela 1 del polígono 63), con objeto de que se aprecie, si así lo estima conveniente, las consecuencias penales del incumplimiento constatado en el presente procedimiento

*Segunda.- Imponer una primera multa coercitiva por importe de 6.199,24 (10 % del valor de las obras de acuerdo por lo informado por el arquitecto técnico municipal con fecha 30 de abril de 2021) a Don Miguel García Sánchez con D.N.I. número ***42.41** por incumplir la orden de paralización decretada por la Junta de Gobierno Local con fecha 19 de marzo de 2021 y notificada el 26 de marzo.*

La multa coercitiva se deberá abonar por el interesado en el lugar y en los plazos siguientes:

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 correspondientes. 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 la referencia **23/2021/14/4**:*

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

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,

Tercera.- Advertir Don Miguel García Sánchez que si persiste en el incumplimiento de la orden de paralización dictada, se impondrán sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de 10 días y cuantía, en cada ocasión, del 10% de valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros.

Cuarta.- Ordenar a la Jefatura de la Policía Local el precinto de las obras detectadas, cuyo detalle se indica el expositivo de la presente, debiéndose levantar acta de las operaciones practicadas, con reportaje fotográfico de las mismas.

Quinta.- Comunicar a la Jefatura de la Policía que deberá proceder a realizar un calendario de inspecciones al objeto de verificar la efectividad de las medidas adoptadas, de manera que al menos una vez al mes se compruebe la inactividad de las obras sin licencia.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 23/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Dicho acuerdo es notificado con fecha 24 de noviembre de 2021 al interesado por funcionarios de la Policía Local, emitiéndose acta donde exponen que no les ha sido permitido el acceso a la parcela imposibilitando así la inspección y precinto de las obras expuestas anteriormente.

Septimo.- Asimismo con fecha 5 de noviembre de 2021 en sesión ordinaria de Junta de Gobierno Local se acuerda lo siguiente:

“Primera.- Iniciar Procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística y Restablecimiento de la Legalidad Urbanística Conculcada por las actuaciones acometidas sin licencia y que se ha descrito en la presente.

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.

Tercera.- Advertir a los interesados que conforme a lo informado por el arquitecto municipal en su informe de fecha 30 de abril de 2021 las obras que se describen como construcción de una vivienda de 80 m² más porche de 4X10 metros (20 m² construidos) y piscina de 4 x 8 metros (32,00 m²), son incompatibles con la legalidad urbanística.

Cuarta.- Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1.c y 67.2 de 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 y 56 del Real Decreto 1093/97 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 Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.”


Dicho acuerdo es notificado al interesado con fecha 23 de noviembre de 2021.

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Primero.- La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de entre otras de la potestad de la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Al mismo tiempo con fecha 23 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la citada Ley y el apartado a) la disposición transitoria tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regirá para la resolución del presente procedimiento el marco normativo vigente en el momento en el que el mismo se inició.

Segundo.- Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en el artículo 169 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 24/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Tercero.- Por otra parte en el artículo 8.d del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se detalla que, en particular, estará sujeto a licencia urbanística *“Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.”*

Cuarto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 182.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía determina que El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación de la licencia urbanística preceptiva o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.


Quinto.- El acuerdo de inicio del procedimiento, previos los informes técnicos y jurídicos de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística. En su caso, se advertirá al interesado de la necesidad de reposición de la realidad física alterada de no resultar posible la legalización. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas (artículo 47.1 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía)

Sexto.- Procederá la reposición de la realidad física alterada cuando, entre otros supuestos, cuando las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística.

Séptimo.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 49.1 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía la resolución que ponga fin al procedimiento de reposición de la realidad física alterada se dictará previos los correspondientes informes técnicos y jurídicos, transcurrido el plazo de audiencia y, en su caso, la práctica de la prueba que se pudiese haberse acordado de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Dicha resolución podrá adoptar entre otras la medida de demoler las obras ilegales y la correcta gestión de los residuos derivados de la misma

Octavo.- La resolución de finalización del procedimiento de reposición de la realidad física alterada deberá indicar un plazo no superior a dos meses para llevar a cabo las medidas que hubieren sido acordadas en la misma, así como la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 25/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

restauración, se procederá a la imposición de multas coercitivas o a la ejecución subsidiaria por la Administración pública actuante, de conformidad con lo previsto en el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Noveno.- De la resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada se dará traslado por el órgano competente a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que retiren definitivamente el suministro. Asimismo, la Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

Décimo.- Si los obligados repusieren la realidad física o jurídica alterada por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el artículo 209 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.


Undécimo.- La tramitación y resolución de este procedimiento, en lo relativo las obras descritas es competencia de la Alcaldía conforme a lo establecido con el artículo 195, apartado 1a, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de la delegación de competencias que haya podido poder ser atribuida a otros órganos.

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.- Ordenar a Don Miguel García Sánchez la reposición de la realidad física alterada en relación a las obras ejecutadas sin licencia y ubicadas en una subparcela realizada en una parcelación ilegal realizada en el paraje conocido como San José de Malcocinado (parcela 1 del polígono 63) de este término municipal y que para el presente caso ha de consistir en lo siguiente:

- Demolición o desmontaje de la vivienda prefabricada de 100 m² y de una piscina de 32 m², incluyéndose la reconducción del estado los terrenos afectados a su estado natural anterior y la adecuada gestión de los escombros generados

Segundo.- Las obras de demolición ordenadas deberán comenzar en un plazo máximo de dos meses desde la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 182 y 183 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo notificar a este Excmo. Ayuntamiento el inicio y finalización de la obras de demolición ordenadas. En el caso de que el plazo otorgado, no fuera suficiente, el interesado deberá ponerlo en conocimiento de este Ayuntamiento, quien y previa ponderación de las argumentaciones y justificaciones expuestas podrá ampliarlo por el tiempo estrictamente necesario.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 26/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |


Tercero.- Advertir a Don Miguel García Sánchez que, en caso de incurrir en desobediencia a lo aquí ordenado, y conforme lo establecido en el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 50 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el ayuntamiento procederá a la imposición, mientras dure el incumplimiento, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.

Cuarto.- Advertir a Don Miguel García Sánchez que en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 95 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Quinto.- Poner en conocimiento de Don Miguel García Sánchez, que conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, si procediera a la demolición ordenada, tendría derecho a una reducción del 50 % de la multa que deba imponerse.

Sexto.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 50.3 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía dese traslado a las compañías suministradoras de servicios urbanos de la presente resolución para la retirada definitiva de los suministros.

Septimo.- Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1.c y 67.2 de 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 y 56 del Real Decreto 1093/97 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 Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| Observaciones | | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Url De Verificación | Página | | 27/80 | |
| | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

7.3.- Expediente del área de Urbanismo nº 552/21. Procedimiento de actuaciones previas para determinar la procedencia de iniciar un expediente de legalidad urbanística por posible parcelación urbanística ilegal.

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 552/2021.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

“Primero.- Con fecha 20 de septiembre de 2021 y número 6.505, 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 28 de abril de 2021 y número de protocolo 629


Segundo.- En dicha escritura Don Martiniano Gutierrez Jiménez dona a Don Martiniano Gutierrez Domínguez una participación indivisa consistente en 19 de 1.398 avas partes indivisa 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 29 del polígono 1.

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.

Quinto.- Con fecha 29 de octubre de 2021, 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 | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 28/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.”

Sexto.- Con fecha 9 e noviembre de 2021 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:


“- La finca objeto del expediente queda identificada como la finca registral nº 8717 , con una superficie de 1.398,00 m² que se emplaza dentro de la parcela 29 del polígono 1 del catastro de rústica.
- La participación indivisa objeto de transmisión asigna a su titular una superficie equivalente a 367,90 m² (5/19 partes indivisas).
No se observa, al día de la fecha, que en dicha parcela exista riesgo de formación de núcleo de población.”

Séptimo.- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue notificado a todos los interesados, no constando en el expediente que se hayan presentado alegaciones.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“Primera.- Con carácter previo es preciso indicar que con fecha 24 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la citada Ley y el apartado a) la disposición transitoria tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regirá para la resolución del presente procedimiento el marco normativo vigente en el momento en el que el mismo se inició.

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:

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 29/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

“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:

“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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 30/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |


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.

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.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 31/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

“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 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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 32/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.”

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 | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 33/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.

Decimoprimera. – De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal con fecha 8 de enero de 2020 no se dan las circunstancias para considerar que la compraventa de participación indivisa que se analiza pudiera encubrir un procedimiento de parcelación urbanística en fraude de ley y suponer un riesgo de formación de núcleo de población.”

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.- Declarar la improcedencia de Iniciar Procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística y Restablecimiento de la Legalidad Urbanística Conculcada y por tanto archivar el expediente actuaciones previas iniciado.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 34/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Segundo.- Poner en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia que la escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 28 de abril de 2021 y número de protocolo 629, correspondiente a la finca número 11.430 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 29 del polígono 1 no plantea la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca y en consecuencia no se considera necesario instar al Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a la denegación de la inscripción de las operaciones solicitadas en aplicación del artículo 79.3 Decreto 1093/1997 de 4 de julio.”

7.4.- Expediente del área de Urbanismo nº 630/21. Procedimiento de actuaciones previas para determinar la procedencia de iniciar un expediente de legalidad urbanística.

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 630/2021.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 24 de febrero de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:


“**Primero.-** Con fecha 4 de agosto de 2021 y número 5.616, 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 9 de junio de 2021 y número de protocolo 879.

Segundo.- En dicha escritura Doña Cristina Gómez Gómez y Don José Gómez Gómez venden a Doña Isabel Maria Gómez González y Don José Luis Guerrero Asensio una participación indivisa consistente en 1/5 de 10288 avas partes indivisa de una finca rústica y 1/5 de 5144 avas partes indivisa de una finca rústica

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a las fincas número 8.491 y 8.492 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 16 del polígono 20.

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.

Quinto.- Con fecha 17 de septiembre de 2021, la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo con el siguiente contenido dispositivo:

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 35/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

“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.”


Sexto.- Con fecha 24 de septiembre de 2021 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“- La finca objeto del expediente queda identificada como la finca registral nº 8491 y parcela 16 del polígono 20 del catastro de rústica, con una superficie de 10.288,00 m² y la finca registral nº 8942 con una superficie de 5.144,00 m².
- La participación indivisa objeto de transmisión asigna a su titular una superficie equivalente a 2.057,60 m², y 1.028,80 m² es decir el 20 % de cada una de las fincas.
No se observa, al día de la fecha, que en dicha parcela exista riesgo de formación de núcleo de población.”

Séptimo.- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue notificado a todos los interesados, no constando en el expediente que se hayan presentado alegaciones. “

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:

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 36/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

“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:

“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 | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 37/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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 | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 38/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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 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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 39/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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:

“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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| Observaciones | | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Url De Verificación | Página | | 40/80 | |
| | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.

Decimoprimer.- De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal con fecha 8 de enero de 2020 no se dan las circunstancias para considerar que la compraventa de participación indivisa que se analiza pudiera encubrir un procedimiento de parcelación urbanística en fraude de ley y suponer un riesgo de formación de núcleo de población.”

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 41/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.- Declarar la improcedencia de Iniciar Procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística y Restablecimiento de la Legalidad Urbanística Conculcada y por tanto archivar el expediente actuaciones previas iniciado.

Segundo.- Poner en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia que la escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 9 de junio de 2021 y número de protocolo 879, correspondiente a las fincas número 8.491 y 8.492 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 16 del polígono 20 no plantea la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca y en consecuencia no se considera necesario instar al Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a la denegación de la inscripción de las operaciones solicitadas en aplicación del artículo 79.3 Decreto 1093/1997 de 4 de julio.”

7.5.- Expediente del área de Urbanismo nº 990/21. Orden de paralización de obras ejecuta das sin licencia en paraje San José de Malcocinado.

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 990/21 iniciado por ejecución de obras sin licencia en paraje San José de Malcocinado.


Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 18 de febrero de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 1 de diciembre y número 2021009014E, tiene entrada, informe emitido por la Jefatura de Policía Local, en el que comunican que “se está realizando una obra consistente en CONSTRUCCION DE GARAJE Y VALLADO FRENTE PUERTA DE LA VIVIENDA, observándose que el garaje se ha avanzado unos 80 cm hacia el acerrado, ocupando la zona del acerado público” (sic).

Dichas actuaciones se están realizando en el inmueble sito en calle Majoletto, número 20 en San José de Malcocinado.

Según se menciona en el informe de la Policía, la responsable de las obras descritas es Doña Manuela Candon González .

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 42/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Segundo.- Tras las consultas realizadas al personal administrativo encargado del registro y tramitación de licencias urbanísticas, el interesado carece de la preceptiva licencia para habilitar las obras descritas, no obstante existe expediente de licencias numerado con el 793/21 para sustitución de valla de cerramiento de parcela, aprobado por Junta de Gobierno Local con fecha 12 de noviembre de 2021.

Tercero.- En sesión de Junta de Gobierno Local celebrada con fecha 3 de diciembre de 2021, se acuerda entre otras cuestiones, la inmediata suspensión de las obras sin licencia que se realizan en el inmueble sito en calle Majoleto nº 20, Dicho acuerdo es notificado a la interesada con fecha 13 de diciembre de 2021.

Cuarto.- Con fecha 23 de diciembre y número 2021009591E, la interesada presenta escrito de alegaciones.

Quinto.- Con fecha 12 de enero de 2022, el arquitecto técnico municipal, emite informe con el siguiente contenido:

“1.- Si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación urbanística vigente.

Según el informe de la policía local de fecha 01.12.21 se está realizando una obra consistente en la construcción de un garaje y vallado frente puerta de la vivienda, resultando que el garaje ocupa la zona de acerado de la vía pública avanzando unos 80 cms. por el ancho de dicho garaje.

Las obras que se están ejecutando no se corresponden en su amplitud con las obras amparadas en la licencia del expediente 793/21 que lo era solo para sustituir el vallado delantero de la vivienda tal y como consta en la documentación gráfica aportada en el mismo.

Las obras que se están ejecutando no son compatibles con la ordenación urbanística por cuanto ocupan parte de la vía pública y están fuera de la alineación obligatoria establecida en el PGOU vigente.


2.- Valoración de las obras ejecutadas.

Conforme a los datos obrantes en el expediente, el valor de las obras ejecutadas al día de la fecha, se estima en 1.500,00 €.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Primero.- La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de entre otras de la potestad de la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Segundo.- Las actuaciones edificatorias en suelo urbano de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía comprenden las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente, las de rehabilitación edificatoria, así como la realización de las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 43/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Estando sujetas a previa licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en el artículo 137 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre.


Tercero.- Por otra parte en el artículo 8.d del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se detalla que, en particular, estará sujeto a licencia urbanística *“Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.”*

Cuarto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por la ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella. Cuando de la tramitación del procedimiento resulte la total imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística prevista en el artículo anterior y establecerá los plazos en que dichas medidas deben ejecutarse por las personas interesadas.

Quinto.- El acuerdo de inicio del procedimiento, previos los informes técnicos y jurídicos de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente. En su caso, se advertirá al interesado de la necesidad de reposición de la realidad física alterada de no resultar posible la legalización. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas (artículo 47.1 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Sexto.- La resolución que ponga fin al procedimiento de reposición de la realidad física alterada se dictará previos los correspondientes informes técnicos y jurídicos, transcurrido el plazo de audiencia y, en su caso, la práctica de la prueba que se pudiere haberse acordado de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, podrá acordar entre otras medidas, recogidas en 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, la demolición de las obras ilegales la correcta gestión de los residuos derivados de la misma

Séptimo.- La resolución de finalización del procedimiento de reposición de la realidad física alterada deberá indicar un plazo no superior a dos meses para llevar a cabo las medidas que hubieren sido acordadas en la misma, así como la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 44/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

restauración, se procederá a la ejecución forzosa para la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística, incluyendo a la ejecución subsidiaria por la Administración pública actuante y en su caso a la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo previsto en el artículo 154.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Octavo.- De la resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada se dará traslado por el órgano competente a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que retiren definitivamente el suministro. Asimismo, la Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

Noveno.- La tramitación y resolución de este procedimiento, en lo relativo las obras descritas es competencia de la Alcaldía conforme a lo establecido con el artículo 158, apartado 2, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sin perjuicio de la delegación de competencias que haya podido poder ser atribuida a otros órganos.


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:

Primera.- Iniciar Procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística y Restablecimiento de la Legalidad Urbanística Conculcada por las actuaciones acometidas sin licencia y que se ha descrito en la presente.

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.

Tercera.- Advertir a los interesados que conforme a lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de fecha 12 de enero de 2022 las obras que se describen como “*construcción de un garaje y vallado frente puerta de la vivienda, resultando que el garaje ocupa la zona de acerado de la vía pública avanzando unos 80 cms. por el ancho de dicho garaje*”, son incompatibles con la legalidad urbanística.

Cuarta.- Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1.c y 67.2 de 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 y 56 del Real Decreto 1093/97 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 Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 45/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

7.6.- Expediente del área de Urbanismo nº 22/22. Procedimiento de actuaciones previas para determinar la procedencia de iniciar un expediente de legalidad urbanística por posible parcelación urbanística ilegal.

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 22/2022.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 22 de febrero de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

“Primero.- Con fecha 12 de enero de 2022 y número 336, 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 Algeciras, Don Miguel Francisco Muñoz Cervera, el día 15 de noviembre de 2021 y número de protocolo 1.536.

Segundo.- En dicha escritura Don David Blanco Gil (representado por Doña Maria Victoria Blanco Gil) venden a Doña Ana María Braza Utrera una participación indivisa consistente en ½ de un 1/4 de 3,0094 avas partes indivisa de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 12.460 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, y sin que se incluya datos catastrales.


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.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“Primera.- En el ámbito de la legislación autonómica las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico se definen en el artículo 99 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía del siguiente modo:

“En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, 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, finca o parcela, o de

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 46/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”


Segunda.- La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico cuando constituyan una infracción grave o muy grave, habilita a la Administración a la expropiación forzosa de las fincas afectadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 119.1.d) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tercera.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 151 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía el restablecimiento de la legalidad conculcada se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa.

La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo, constituye una infracción muy grave de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 161.4.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Sancionada con multa de con multa de 30.000 a 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores (artículo 162.1.c)

Cuarta.- En caso de parcelaciones sin título habilitante, serán sancionados, además de la persona propietaria inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida

Quinta.- 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.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 47/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

“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.”


Sexta.- 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.”

Séptima.- 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:

“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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 48/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.”

Octava.- 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 | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 49/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |


Novena.- 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.

Décima.- No obstante, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 y 37 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, antes de iniciar un procedimiento de protección de la legalidad urbanística, podrán realizarse las actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables. Estas actuaciones previas no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas que se hayan podido cometer.

La Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 50/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Undécima.- Por otra parte se determina en el artículo 55 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con anterioridad al inicio del procedimiento, el órgano competente podrá abrir un período de información o actuaciones previas con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

En el caso de procedimientos de naturaleza sancionadora las actuaciones previas se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros.

Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos que tengan atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en la materia y, en defecto de éstos, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento.”


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: 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 Algeciras, Don Miguel Francisco Muñoz Cervera, al objeto que tomen conocimiento del mismo y a los efectos que procedan.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 51/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

7.7.- Expediente del área de Urbanismo 23/22. Procedimiento de actuaciones previas para determinar la procedencia de iniciar un expediente de legalidad urbanística por posible parcelación urbanística ilegal

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 23/2022.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 22 de febrero de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

“Primero.- Con fecha 12 de enero de 2022 y número 339, 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 Algeciras, Don Miguel Francisco Muñoz Cervera, el día 15 de noviembre de 2021 y número de protocolo 1.535.

Segundo.- En dicha escritura Doña Maria Victoria Blanco Gil venden a Doña Ana María Braza Utrera una participación indivisa consistente en ½ de un 1/4 de 3,0094 avas partes indivisa de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 12.460 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, y sin que se incluya datos catastrales.


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.”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“Primera.- En el ámbito de la legislación autonómica las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico se definen en el artículo 99 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía del siguiente modo:

“En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, 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, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 52/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”


Segunda.- La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico cuando constituyan una infracción grave o muy grave, habilita a la Administración a la expropiación forzosa de las fincas afectadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 119.1.d) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tercera.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 151 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía el restablecimiento de la legalidad conculcada se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa.

La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo, constituye una infracción muy grave de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 161.4.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Sancionada con multa de con multa de 30.000 a 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores (artículo 162.1.c)

Cuarta.- En caso de parcelaciones sin título habilitante, serán sancionados, además de la persona propietaria inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida

Quinta.- 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.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 53/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

“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.”


Sexta.- 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.”

Séptima.- 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:

“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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 54/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.”

Octava.- 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 | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 55/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |


Novena.- 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.

Décima.- No obstante, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 y 37 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, antes de iniciar un procedimiento de protección de la legalidad urbanística, podrán realizarse las actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables. Estas actuaciones previas no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas que se hayan podido cometer.

La Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 56/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Undécima.- Por otra parte se determina en el artículo 55 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con anterioridad al inicio del procedimiento, el órgano competente podrá abrir un período de información o actuaciones previas con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

En el caso de procedimientos de naturaleza sancionadora las actuaciones previas se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros.

Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos que tengan atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en la materia y, en defecto de éstos, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento.”


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: 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 Algeciras, Don Miguel Francisco Muñoz Cervera, al objeto que tomen conocimiento del mismo y a los efectos que procedan.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 57/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

7.8.- Expediente del área de Urbanismo 108/22. Inicio de expediente sancionador por presunta comisión de una infracción en materia de limpieza urbana.

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 informe de la Policía Local de 3 de febrero de 2022, en el que se hace constar la presunta comisión de una infracción en materia de Limpieza Urbana datos se exponen a continuación, de conformidad con la tipificación establecida en la Ordenanza Municipal reguladora de la Gestión de Residuos y Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 22 de marzo de 2005, número 66).

Lugar: San José de Malcocinado. Camino del Polígono 63, frente a finca los Albardones.

Hechos: Vertido en el contenedor de Basura Orgánica de muebles y enseres

Presuntos Responsables: En aplicación de lo expuesto en el artículo 26 de la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana, se aprecia responsabilidad de las siguientes personas físicas o jurídicas:

- Don Ángel M. T. con D.N.I. nº ***5753**, como responsable del vertido.

Normativa Presuntamente Infringida:

- Artículos 12.8 y 28 de la Ordenanza Municipal reguladora de la Gestión de Residuos y Limpieza Urbana.

Calificación: En aplicación del Artículo 61.3.d) de la Ordenanza Municipal reguladora de la Gestión de Residuos y Limpieza Urbana, la infracción hay que considerarla como muy grave.


Posible sanción: Las infracciones referidas en el punto anterior pueden ser sancionadas con multa de 201 euros a 301,51

Teniendo en cuenta el importe previsto de la multa en su cuantía media se establece en principio en 251,25 euros la sanción, sin perjuicio de que la tramitación del correspondiente expediente sancionador depare otra cantidad.

Medidas reparadoras: Las incluidas en el artículo 66 de de Ordenanza Municipal reguladora de la Gestión de Residuos y Limpieza Urbana.

Circunstancias Agravantes o Atenuantes: No se aprecian

Órgano Competente para Sancionar: Junta de Gobierno Local

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 58/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Norma de Atribución de Competencia: Artículo 21 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de la Gestión de Residuos y Limpieza Urbana, así como en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y demás normativa de aplicación apreciando que en base a los antecedentes expuestos, existen indicios racionales suficientes de la existencia de una presunta infracción urbanística, de acuerdo con las atribuciones que tengo legalmente establecidas.

PROPONGO


Primero.- Iniciar expediente sancionador contra Don Ángel M. T. con D.N.I. nº ***5753** por los hechos descritos en los antecedentes de la presente y de conformidad con la legislación señalada.

Segundo.- Los hechos que motivan la incoación, su posible calificación y las sanciones que pueden corresponder, sin perjuicio de lo que pueda resultar de la instrucción del procedimiento, son la que se recogen en los antecedentes de esta Resolución.

Tercero.- Nombrar como INSTRUCTOR del procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.2 c de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de 4 de agosto, al Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia DON JOSE ANGEL MORENO VACA, y como SECRETARIO del procedimiento al trabajador Municipal DON ANTONIO MACIAS RUIZ que podrán abstenerse de intervenir en el procedimiento o ser recusados por parte de los interesados en cualquier momento de la tramitación del procedimiento, de conformidad con lo prevenido en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y para el caso de que concurran algunas de las circunstancias señaladas en los artículos citados.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Instructor y al Secretario del Procedimiento y al presunto responsable para que en el plazo común de 15 días, contados desde la notificación de la presente, se realicen las alegaciones y actos de instrucción que se estimen convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretende valerse. En este supuesto, dispondrá de un plazo de 10 días (trámite de audiencia), finalizado el plazo de 15 reseñados anteriormente, en el que podrá Vd. consultar el expediente, aportar documentos y alegar lo que estime pertinente.

No obstante se le advierte que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido de la presente resolución de iniciación del procedimiento en dicho plazo, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución en cuanto contiene un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada, con los efectos previstos en el art. 89 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 59/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Quinto.-Poner en conocimiento del presunto responsable que, de conformidad con lo dispuesto por el art. 64.2.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pueden reconocer voluntariamente su responsabilidad, en cuyo caso se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

El pago voluntario de la sanción por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

En ambos casos, de conformidad con lo establecido en el art. 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones del 20% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. La efectividad de dichas reducciones estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción por parte del interesado.

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 171/21. Adjudicación del contrato de obras definidas en el Proyecto de obras denominado “Proyecto de construcción de 243 nichos en el Cementerio Municipal de Medina Sidonia”.

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:

“Se tramita en el Área de Secretaría el expediente nº 171/2021, relativo al contrato de obra definida en el Proyecto de obras denominado “Proyecto de construcción de 243 nichos en el Cementerio Municipal de Medina Sidonia”, financiada por la Diputación Provincial de Cádiz en virtud de Convenio de colaboración suscrito con fecha 23 de septiembre de 2021. Del expediente tramitado interesan los siguientes antecedentes:

Primero.- Con fecha 3 de diciembre de 2021 por acuerdo del órgano de contratación se aprobó el inicio del procedimiento de adjudicación del contrato, se aprobó el expediente tramitado y el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares que regirá la licitación del contrato de obras. El Proyecto técnico de la

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 60/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

obra, que incluye el Pliego de Prescripciones Técnicas, fue aprobado por acuerdo del órgano de contratación de fecha 16 de julio de 2021.

Segundo.- Se publicó anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del Estado el 17 de diciembre de 2021. El plazo de presentación de ofertas de 15 días naturales finalizó el 3 de enero de 2022. Se recibieron las siguientes ofertas:

| LICITADOR | FECHA |
|--------------------------------------|----------|
| Grupo NOVANZIA S.L. | 02/01/22 |
| RHODAS ALBAÑILERÍA EN GENERAL, S. L. | 03/01/22 |


Tercero.- La Mesa de Contratación en reunión celebrada el 14 de enero de 2022 procedió a la apertura de la documentación contenida en el archivo electrónico "A" de las empresas licitadoras que se presentaron y adoptó el acuerdo de admitir a las empresas Grupo NOVANZIA S.L. y RHODAS ALBAÑILERÍA EN GENERAL, S. L. a la licitación convocada.

Cuarto.- Con fecha 19 de enero de 2022 se reunió de nuevo la Mesa de Contratación y procedió a la apertura del archivo electrónico "B" que contiene las ofertas de los licitadores y una vez comprobado que ninguna de ellas se encontraba incurso en valores anormales o desproporcionados, la mesa aceptó las ofertas de las dos empresas Grupo NOVANZIA S.L. y RHODAS ALBAÑILERÍA EN GENERAL, S. L. y aprobó la valoración y clasificación de las mismas conforme a los criterios de adjudicación del PCAP, que se reflejan a continuación:

| Licitador | Oferta: Precio | Puntos | Clasificación |
|--------------------------------------|---|-------------|---------------|
| Grupo NOVANZIA S.L. | 87.188,00 € +IVA 18.309,48 €, total 105.497,48 €. | 100 puntos | 1º |
| RHODAS ALBAÑILERÍA EN GENERAL, S. L. | 99.243,33 € +IVA 20.841,10 €, total 120.084,43 €. | 3,31 puntos | 2º |

En consecuencia, la Mesa elevó al órgano de contratación su propuesta de adjudicación del contrato a "Grupo NOVANZIA S.L." con CIF B11708252 al ser la identificada su oferta como la más ventajosa de acuerdo con los criterios para la adjudicación recogidos en el apartado 13º del Pliego.

Quinto.- Con fecha 28 de enero de 2022, el órgano de contratación aceptó la propuesta de adjudicación de la Mesa de Contratación y requirió a la empresa propuesta como adjudicataria la presentación de la documentación previa a la adjudicación, conforme al apartado 18º del Pliego de cláusulas Administrativas, concediéndole el plazo de diez días hábiles.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| Observaciones | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Url De Verificación | Página | | 61/80 | |
| | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Sexto.- Presentada por el licitador la documentación requerida, con fecha 24 de febrero de 2022 se reunió la Mesa de Contratación para examinarla, constatando que la empresa Grupo NOVANZIA S.L. ha aportado en plazo y forma en su totalidad toda la documentación requerida. La Mesa de Contratación adoptó el acuerdo de proponer al órgano de contratación la adjudicación del contrato de obras definidas en el Proyecto denominado "Proyecto de construcción de 243 nichos en el Cementerio Municipal de Medina Sidonia", a la empresa "Grupo NOVANZIA S.L.", con CIF B11708252, por el precio de 87.188,00 € +IVA 18.309,48 €, total 105.497,48 € IVA incluido.

Séptimo.- Con fecha 2 de marzo de 2022 se ha incorporado al expediente el Informe de fiscalización de la Intervención municipal.

En virtud de lo expuesto, y, teniendo en cuenta la competencia que asigna al Alcalde-Presidente como órgano de contratación la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017 de contratos del sector público, y visto que por Decreto de 2 de julio de 2019 el Alcalde-Presidente efectuó delegación a la Junta de Gobierno Local de sus competencias en materia de contratación, resulta que el órgano de contratación en este contrato es la Junta de Gobierno Local por delegación, y en cuya virtud propongo a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Adjudicar a la empresa Grupo NOVANZIA S.L. con CIF B11708252 el contrato de obra definida en el Proyecto denominado "Proyecto de construcción de 243 nichos en el Cementerio Municipal de Medina Sidonia" financiada por la Diputación Provincial de Cádiz en virtud de Convenio de colaboración, por el precio de 87.188,00 € +IVA 18.309,48 €, total 105.497,48 € IVA incluido, por haber sido identificada su oferta como la económicamente más ventajosa de acuerdo con los criterios de adjudicación previstos. La obra deberá ser ejecutada en el plazo de seis meses previsto en el proyecto, a contar desde la comprobación de replanteo.


SEGUNDO.- Comprometer el gasto que comporta esta adjudicación por importe de 105.497,48 € con cargo a la aplicación presupuestaria 2022/164.60900 del Presupuesto General del ejercicio 2022, prorrogado de 2020.

TERCERO.- Requerir a Grupo NOVANZIA S.L. con CIF B11708252, para que proceda a la formalización del contrato dentro del plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

CUARTO.- Se faculta al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del contrato.

QUINTO.- Ordenar la publicación de esta Resolución en el perfil de contratante del órgano de contratación alojado en la Plataforma de Contratación del Estado.

SEXTO.- Notificar el acuerdo al interesado y dar cuenta del acuerdo adoptado al Área proponente de la celebración del contrato; dar cuenta del acuerdo adoptado a la Intervención y Tesorería General para su conocimiento y efectos oportunos."

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 62/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



PUNTO 10. CERTIFICACIONES DE OBRAS Y FACTURAS.

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.

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. BONIFICACIONES DE TRIBUTOS MUNICIPALES

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.

17.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 790/21. Licencia de apertura para la actividad de centro de formación no reglada en C/ Azocarrem, 11.

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 | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 63/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



“Visto el contenido del expediente que se reseña:

Solicitante: Academia de formación y atención educativa deportiva ACTIVA-T S.L..

Asunto: declaración responsable para el ejercicio de la actividad de centro de formación no reglada.

Emplazamiento: c/ Azocarrem, 11 Ref. catastro:7398210TF3379N

Nº Expediente: 790/2021

Documentación aportada:

- Modelo de declaración responsable.
- Justificante del pago de la tasa municipal.
- Certificado suscrito por técnico competente.
- Referencia catastral del local
- Justificante de alta en el IAE.

Normativa de aplicación:

- Ordenanza Municipal (O.M.) Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios (BOP de Cádiz nº31 del 15.02.2012).
- Normas subsidiarias municipales (BOP Cádiz nº111 de 16/05/1998).
- PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSSMM (BOP Cádiz nº248 de 30/12/2009).
- RDL 19/2012 de 25/05/2012. (BOE nº126 de 26/05/2012). Medidas urgentes de liberalización del comercio.

Consta en el expediente informe favorable del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 17.02.2022, así como informe jurídico de fecha 21.02.2022.

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: Declarar finalizada la tramitación del expediente de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de centro de formación no reglada en el local sito en c/ Azocarrem, 11 en Medina Sidonia, con indicación al interesado de que la presentación produce el efecto de la licencia, quedando la interesada habilitada para la apertura y funcionamiento del establecimiento desde el mismo día de su presentación.

Segundo: Comunicar al interesado que con independencia del resultado de la comprobación documental inicial, los servicios de inspección municipal podrán, en cualquier momento, de oficio o por denuncia de particular, proceder a realizar visita de inspección de los establecimientos.

Tercero: Aprobar la liquidación nº 23/2022/5/11 de Licencia de Apertura según el siguiente detalle:

1. Cuota del IAE 217,72 €
 - a. Cuota básica (200 % cuota del IAE): 435,44 €
2. Superficie: 100 m²
 - a. Cuota por superficie: 38,05 €
3. Expediente no sujeto a Prevención Ambiental 0,00 €
4. Cuota Total (1.a+2.a+3.) 473,49 €
5. Pagado en autoliquidación: 473,49 €

| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 |
| Observaciones | | Página | 64/80 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | |



6. TOTAL LIQUIDACION (3-4): 0,00 €

17.2.- Expediente del área de Urbanismo nº 89/22. Licencia de apertura para la actividad de oficina en Avda. Prado de la Feria, 33.

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 contenido del expediente que se reseña:

Solicitante: LOS GADUARES S.L.

Asunto: declaración responsable para el ejercicio de la actividad de oficinas.

Emplazamiento: Avda. Prado de la Feria, 33.

Nº Expediente: 89/2022

Documentación aportada:

-Declaración responsable.

-Justificante pago tasa.

- Contrato arrendamiento del local.

- Certificado técnico.

- Alta en el IAE.

- Acreditación de la personalidad del representante y de la sociedad.

Normativa de aplicación:

- Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal (BOP Cádiz nº111 de 16/05/1998).

- PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSSMM (BOP Cádiz nº248 de 30/12/2009).

- Decreto 60/2010 de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (BOJA Nº66 DE 7/04/2010).

- Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- Plan Parcial SAU-6 “PRADO DE LA FERIA”.


- Ordenanza Municipal (O.M.) Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios (BOP de Cádiz nº31 del 15.02.2012).

Consta en el expediente informe favorable del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 17.02.2022, así como informe jurídico de fecha 22.02.2022.

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: Declarar finalizada la tramitación del expediente de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de oficinas en el local sito en la Avda. Prado de la Feria, 33 en Medina Sidonia, con indicación al interesado de que la presentación produce el efecto de la licencia, quedando el interesado habilitado para la apertura y funcionamiento del establecimiento desde el mismo día de su presentación.

| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 |
| Observaciones | | Página | 65/80 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | |



Segundo: Comunicar al interesado que con independencia del resultado de la comprobación documental inicial, los servicios de inspección municipal podrán, en cualquier momento, de oficio o por denuncia de particular, proceder a realizar visita de inspección de los establecimientos.

TERCERO: Aprobar la liquidación nº 23/2022/5/13 de Licencia de Apertura según el siguiente detalle:

1. Cuota del IAE 202,17 €
 - a. Cuota básica (200 % cuota del IAE): 404,34 €
2. Superficie: 154 m²
 - a. Cuota por superficie: 76,10 €
3. Expediente no sujeto a Prevención Ambiental 0,00 €
4. Cuota Total (1.a+2.a+3.) 480,44 €
5. Pagado en autoliquidación: 480,44 €
6. TOTAL LIQUIDACION (3-4): 0,00 €

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN:

18.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 152/21. Inicio de expediente de orden de ejecución por motivos de seguridad, salubridad y ornato sobre inmueble sito en C/ San Agustín, 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 dejar este asunto sobre la mesa para mejor estudio.

18.2.- Expediente del área de Urbanismo nº 617/21. Inicio de expediente de orden de ejecución por motivos de seguridad, salubridad y ornato sobre inmueble sito en Plaza Cristóbal Colón, 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:

“Visto el expediente iniciado sobre el inmueble sito en Plaza Cristóbal Colón nº 1. Exp. 617/21.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 13 de julio y número 2021005242E, tiene registro de entrada, informe emitido por la Jefatura de Policía Local, tras denuncia de un vecino por molestias ocasionadas derivadas de las plantas existentes en la vivienda colindante, informando al respecto que “el *acerado se encuentra invadido por la flor buvandilla proveniente del patio de la casa del número 01* “(sic).

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 66/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

El lugar de los hechos se encuentra en Plaza Cristóbal Colón nº 1 y el responsable de los mismos es D. Alejandro Lucio Páez Moreno, según se desprende del informe de la Policía.

Segundo.- Con fecha 1 de octubre de 2021, el arquitecto técnico municipal, emite informe con el siguiente contenido:

“Que las ramas que sobresalen del patio de la vivienda por encima del vallado invaden el acerado suponiendo un impedimento y peligro para el paso de las personas, no reuniendo dichas ramas unas adecuadas condiciones de seguridad y salubridad públicas.

Las actuaciones necesarias son la poda y corte de las ramas hasta el límite de la propiedad que caen sobre la vía pública y estorban el paso de los peatones.

Se estima un plazo para el inicio de una semana y un plazo de ejecución de un día, con un presupuesto estimado de 200 €.”


Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Primero.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 15.1 y 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, 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.

Segundo.- El artículo 144.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de 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.

Tercero.- Por otra parte en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se determina que instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados.

Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 67/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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:

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.

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.

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

19.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 86/22. Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de parcela sita en Paraje Rancho Peña, P. 37, P. 20.

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 Doña Pilar Guerrero Flor, expediente nº 86/2022.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 2 de marzo de 2022.


Vistos los antecedentes de hecho siguientes:

“**Primero.-** Con fecha 20 de agosto de 2021 la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo con el siguiente contenido:

“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 Paraje Rancho Peña (Parcela 37 del Polígono 20 , registral número 9.813).

Edificación nº 1

- *Uso.* *Vivienda*
- *Superficie Construida* *44,38 m²*
- *Valoración de la Edificación* *21.107,57 euros*
- *Identificación Georreferenciada:*

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 68/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



| Nº | Coord. X | Coord. Y |
|----|----------------|----------------|
| 1 | X 238502.1798 | Y=4037100.7669 |
| 2 | X=238505.4344 | Y=4037097.2451 |
| 3 | X=238506.5309 | Y=4037096.0585 |
| 4 | X=238504.6219 | Y=4037094.2944 |
| 5 | X=238503.5254 | Y=4037095.4809 |
| 6 | X=238499.6749 | Y=4037091.9227 |
| 7 | X= 238496.5298 | Y=4037095.5456 |

Edificación nº 2

- *Uso.* Almacén
- *Superficie Construida* 8,65 m²
- *Valoración de la Edificación* 2.412,31 euros
- *Identificación Georreferenciada:*

| Nº | Coord. X | Coord. Y |
|----|---------------|----------------|
| 8 | X=238494.8179 | Y=4037093.9637 |
| 9 | X=238497.4597 | Y=4037091.1049 |

Edificación nº 3

- *Uso.* Almacén
- *Superficie Construida* 11,28 m²
- *Valoración de la Edificación* 3.145,76 euros
- *Identificación Georreferenciada:*

| Nº | Coord. X | Coord. Y |
|----|---------------|----------------|
| 10 | X=238488.5090 | Y=4037083.2120 |
| 11 | X=238486.1788 | Y=4037081.4656 |
| 12 | X=238488.6048 | Y=4037078.2285 |
| 13 | X=238490.9350 | Y=4037079.9749 |

Edificación nº 4

- *Uso.* Almacén
- *Superficie Construida* 8,00 m²
- *Valoración de la Edificación* 2.231,04 euros
- *Identificación Georreferenciada:*

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | A9vvpms2JSQsX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 69/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vvpms2JSQsX0LL5GG0Wg== | | | |



| Nº | Coord. X | Coord. Y |
|----|---------------|----------------|
| 14 | X=238485.4222 | Y=4037075.3552 |
| 15 | X=238483.5138 | Y=4037073.7403 |
| 16 | X=238481.4467 | Y=4037076.1831 |
| 17 | X=238483.3551 | Y=4037077.7980 |

Edificación nº 5

- *Uso.* Almacén
- *Superficie Construida* 9,73 m²
- *Valoración de la Edificación* 2.713,50 euros
- *Identificación Georreferenciada:*

| Nº | Coord. X | Coord. Y |
|----|---------------|----------------|
| 18 | X=238475.6828 | Y=4037075.1300 |
| 19 | X=238473.8540 | Y=4037076.8526 |
| 20 | X=238476.2953 | Y=4037079.4443 |
| 21 | X=238478.1240 | Y=4037077.7217 |

SEGUNDO. Reconocer la aptitud de las edificaciones descritas para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad exigidas para su habitabilidad o uso. Este reconocimiento 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

TERCERO.- No consta en los archivos municipales disponibles la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación

CUARTO. 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 del inmueble, debiendo para ello solicitarse y concederse, con carácter previo, la oportuna licencia urbanística.

QUINTO. La presente resolución habilita al interesado a la inscripción del inmueble que se detalla en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

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

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 70/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |



- 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.

SÉPTIMO. Reconocer la parcela donde se ubica las edificaciones cuya situación de asimilado a fuera de ordenación ha sido acordado en el punto primero de la presente.

El reconocimiento de dicha parcela coincidirá con la superficie actual de 1.682.20 m² de acuerdo con las lindes existentes y cuyas coordenadas georreferenciadas son las indicadas en el informe de la arquitecta municipal de 23 de junio de 2021 que se incluyen en el expediente y en concreto:

COORDENADAS UTM 30 ETRS 89
FINCA

| Nº | Coord. X | Coord. Y |
|----|---------------|----------------|
| 1 | X=238488.9295 | Y=4037133.0985 |
| 2 | X=238511.6642 | Y=4037095.8933 |
| 3 | X=238540.3348 | Y=4037047.9883 |
| 4 | X=238582.3310 | Y=4036980.0535 |
| 5 | X=238577.6429 | Y=4036971.0814 |
| 6 | X=238517.2256 | Y=4037028.6371 |
| 7 | X=238476.7120 | Y=4037068.1899 |
| 8 | X=238458.3638 | Y=4037088.0967 |

OCTAVO. El presente reconocimiento surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida en el artículo 25.b de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, habilitándose por tanto la excepción de dicha norma que permitía la segregación de la parcela reconocida en el apartado anterior con la superficie y delimitación que en el mismo se describe.

NOVENO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.5 de la Ley 7/2002, 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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 71/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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.

DÉCIMO. Aprobar la liquidación nº 23/2021/32/7 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono”

Segundo.- Dicho acuerdo fue notificado a la interesada con fecha 28 de agosto de 2021.


Tercero.- Con fecha 3 de febrero de 2022, Doña Pilar Guerrero Flor presenta escrito en el registro general, a través del cual solicita *“resolución de renovación de la licencia para poder escriturar en este momento”*. Presentando con posterioridad, el 25 de febrero, nuevo escrito en el que se requiere que se incorpore a este nuevo procedimiento la documentación incluida en el expediente anterior”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“Primera.- El régimen normativo vigente en el momento en el que fue resuelto el procedimiento, mediante el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de agosto de 2021, se circunscribía principalmente, a los efectos que nos interesan aquí, a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y al 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.

Conforme a dicha legislación el régimen general de prohibición de las parcelaciones urbanísticas del artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre se matizaba en el apartado tercero del artículo 183 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, respecto al restablecimiento del orden jurídico perturbado mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, para aquellas parcelas sobre las que existían edificaciones para las que hubiera transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1.

La falta de límite temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, en caso parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable quedaba excepcionada en los casos que afectara a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 185.2 letra B) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 72/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Segunda. - En el citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de agosto de 2021 se reconocía la parcela donde se ubica las edificaciones cuya situación de asimilado a fuera de ordenación se acordaba en el punto primero de la citada resolución. El reconocimiento de dicha parcela coincidía con la superficie actual de 1.682.20 m2 de acuerdo con las lindes existentes y cuyas coordenadas georreferenciadas son las indicadas en el informe de la arquitecta municipal de 23 de junio de 2021 que se incluyen en el expediente.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía lo acordado se condicionaba a 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.


Tercera.- Con fecha 23 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que deroga el régimen urbanístico anterior, pero que no obstante y en los aspectos indicados en los puntos anteriores viene a regularse en similares términos a los indicados.

Así en el artículo 174.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía se indica que *“en el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.”*

Se trata de una excepción particular a la imprescriptibilidad de las parcelaciones urbanísticas que únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los requisitos indicados, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

Por otra parte y así se dispone igualmente en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, *“No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.*

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, 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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 73/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.”

Cuarta.- Nos hallamos, más que ante una caducidad del procedimiento administrativo, regulada en el art. 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ante una figura afín, como es la decadencia de un derecho. Si repasamos el art. 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que recoge los elementos definitorios de esta institución, apreciamos que la falta de otorgamiento de la escritura de segregación no es un trámite legalmente indispensable para la continuación del procedimiento, cuyo incumplimiento supondría su paralización. En realidad, el procedimiento terminó con la resolución dictada y su posterior notificación. Tampoco se requiere, conforme al artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, ni el previo requerimiento al interesado instándole a realizar el trámite, ni la expresa declaración de la caducidad. Los efectos de la “caducidad” que regula el referido artículo se determinan por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.


Por ello, no estamos ante el concepto procesal de caducidad del procedimiento del art. 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sino ante la caducidad en el sentido de extinción o preclusión de los derechos concedidos por la licencia de segregación, o el reconocimiento de la parcela en cuestión en este caso, debido al incumplimiento por el beneficiario de las condiciones que le fueron impuestas en el acuerdo municipal.

Por tanto la solicitud planteada de reconocimiento de la parcela en cuestión, en el ámbito de semejanza que la ley le atribuye con la licencia de segregación, ha caducado. Ello no obsta a que el interesado solicite un nuevo procedimiento aportando la documentación técnica o solicitando, en su caso, la incorporación al expediente de la que constase en el que fue archivado, si no se han alterado las circunstancias de hecho y de derecho obrantes en aquel.

Quinta.- De acuerdo a la documentación incorporada al procedimiento las condiciones fácticas que sostuvieron la *ratio dicendi* de la resolución recaída en el procedimiento de reconocimiento de parcela y acordada por la Junta de Gobierno Local son exactamente las mismas, y no se han modificado las circunstancias de hecho que se sirvieron de base argumental de aquella.

Como ya se ha indicado, el marco normativo actual es distinto, tras la entrada en vigor de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sin embargo, la estructura legal con la que fue analizada la anterior resolución se han mantenido en términos similares en la nueva Ley.”

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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQsX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 74/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQsX0LL5GG0Wg== | | | |

PRIMERO: Reconocer la parcela donde se ubica las edificaciones cuya situación de asimilado a fuera de ordenación fue acordada por resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de agosto de 2021.

El reconocimiento de dicha parcela coincidirá con la superficie actual de 1.682.20 m² de acuerdo con las lindes existentes y cuyas coordenadas georreferenciadas son las indicadas en el informe de la arquitecta municipal de 23 de junio de 2021 que se incluyen en el expediente y en concreto:

COORDENADAS UTM 30 ETRS 89
FINCA

| Nº | Coord. X | Coord. Y |
|----|---------------|----------------|
| 1 | X=238488.9295 | Y=4037133.0985 |
| 2 | X=238511.6642 | Y=4037095.8933 |
| 3 | X=238540.3348 | Y=4037047.9883 |
| 4 | X=238582.3310 | Y=4036980.0535 |
| 5 | X=238577.6429 | Y=4036971.0814 |
| 6 | X=238517.2256 | Y=4037028.6371 |
| 7 | X=238476.7120 | Y=4037068.1899 |
| 8 | X=238458.3638 | Y=4037088.0967 |


SEGUNDO: El presente reconocimiento surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida en el artículo 25.b de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, habilitándose por tanto la excepción de dicha norma que permitía la segregación de la parcela reconocida en el apartado anterior con la superficie y delimitación que en el mismo se describe.

TERCERO: Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.5 de la Ley 7/2002, 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.

PUNTO 20.- ASUNTOS DE URGENCIA.

20.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 73/22: Orden de paralización de obras ejecutadas sin licencia en camino interior de la finca El Rendón. Exp. 73/22.

Concluido el examen de los asuntos incluidos en el orden del día, el Presidente pregunta si algún miembro de la Junta de Gobierno desea someter a la consideración de este órgano por razones de urgencia, algún asunto no comprendido en el orden del día que acompañaba a la convocatoria.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 75/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

El Sr. Concejal delegado de Urbanismo somete a consideración de la Junta de Gobierno el expediente nº 73/2022.

Justificación de la urgencia: Don Antonio de la Flor explica que se trata de ordenar de manera inmediata una vez que se ha concluido la tramitación del expediente, la paralización de unas actuaciones urbanísticas que se realizan sin licencia. La finalización del expediente ha tenido lugar después de que hubiera sido remitida la convocatoria y no aparece en el orden del día. La disciplina urbanística es una competencia obligatoria municipal y se aprecia la urgencia de este asunto porque el retraso en la aprobación del inicio del procedimiento y de la notificación de la orden de paralización puede determinar la consolidación de una edificación en perjuicio de los intereses municipales en la materia de disciplina urbanística.

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

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


“Visto el expediente iniciado por ejecución de obras sin licencia en camino interior de la finca El Rendón. Exp. 73/22

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 31 de enero y número 2022001000E, tiene registro de entrada, denuncia emitida por la patrulla del Seprona de la Guardia Civil, tras recibir llamada del titular de la finca El Rendón “*por la supuesta roturación de un camino que discurre entre su finca y Fuente Fría, con unos daños que se están produciendo debido a la escorrentía de las lluvias*”, describiendo lo siguiente tras personarse en el lugar indicado:

“Se han realizado labores con maquinaria pesada nivelando el camino y para ellos realizando rebaje sobre el mismo con una dimensión que oscila entre los 50 cm de altura y casi un metro a lo largo de un camino de unos 500 metros apreciando que se han retirado áridos de su paso por el arroyo público, afluente de arroyo de matavacas. El camino afectado pertenece a la finca el Rendón (...) cuyo titular es EXPLOTACION AGRICOLA Y GANADERA LA VICTORIA (...) que puede ser titularidad del denunciante. El denunciante dice que dichas obras las ha realizado el vecino que viene a continuación de su finca y que no sabe más datos de él. Dice que es extranjero y que debido a estas obras de las cuales no ha pedido posiblemente autorización alguna le están echando la culpa al denunciante por ser suyo el camino. Indica que hace poco anegó parte de una instalación municipal pero que además él está sufriendo unos daños debido a la derivación del cauce público y que no quiere que lo culpen a él. Se comprueba que la finca más delante de la del denunciante corresponde a la referencia catastral 11023A078000050000ZE cuyo titular según catastro es La Encendidida S.L. con CIF b98532229 (...)

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 76/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

El denunciante indica que en su día se habló de hacer un paso bajo el camino para que el agua discurriera pero este vecino suyo lo ha hecho de esta forma con los graves daños provocados a todos los colindantes, incluido mobiliario de titularidad municipal.” (sic).

Segundo.- Tras las consultas realizadas al personal administrativo encargado del registro y tramitación de licencias urbanísticas, el interesado carece de la preceptiva licencia para habilitar las obras descritas.

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:


Primera.- La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de entre otras de la potestad de la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Segunda.- Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

Tercera.- Por otra parte en el artículo 8.d del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se detalla que, en particular, estará sujeto a licencia urbanística *“Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.”*

Cuarta.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuando se trate de usos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística. Junto al acuerdo de paralización se adoptarán cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros. Las referidas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 77/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Quinta.- La notificación del acuerdo de paralización podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas

Sexta.- De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción de la orden, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado.

Séptima.- Constatado el incumplimiento de la orden de suspensión, se procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.


En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

Octava.- Los interesados serán responsables de adoptar las medidas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordenase la suspensión de la demolición de una edificación se deberán preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes con el fin de asegurar.

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:

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 78/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

Primero: Ordenar a todos los interesados, entre los que se ha de encontrar necesariamente, el promotor de las obras, la mercantil La Encendidada S.L. y a la empresa constructora de la misma la inmediata suspensión de las obras sin licencia que se realizan en un camino interior de la finca El Rendón y que está afectando a un cauce público, conforme establece el artículo 181.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la retirada inmediata de los materiales de obra y maquinaria que en el lugar se encuentren y el cese del suministro de cualquiera de los servicios públicos.


Segundo: Apercibir a los interesados que el incumplimiento dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda. Así como disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

Tercero: Comunicar a la empresa suministradora de electricidad, telefonía y abastecimiento de agua el cese inmediato de los suministros a la obra sin licencia objeto de expediente conforme se determina en el artículo 181.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que deberán hacerla efectiva en un plazo máximo de cinco días desde la recepción de la presente y que se mantendrá hasta que se le notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión.

Cuarto: Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 177 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y 56 del Real Decreto 1093/97 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 Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, interesando que dicha anotación preventiva surta, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 79 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, antes citado, efectos de prohibición de disponer en los términos previstos por el artículo 26 de la Ley Hipotecaria.

Quinto: Que se libre notificación de la presente resolución a la Policía Local para que se verifique si la orden de paralización de obras dictada se cumple, así mismo para que una vez notificada la presente resolución se proceda al precintado de las obras, instalaciones o usos.”

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

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 79/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vvpms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |

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

No hubo.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

PUNTO 23.- ASUNTOS QUE SOMETE EL ALCALDE A LA CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO PARA QUE PRESTE ASISTENCIA AL ALCALDE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES SEGÚN ART. 23.1 A) LEY 7/1985

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia, se levantó la sesión siendo las 09:45 horas, de la que 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, la Presidenta ordena la remisión de los acuerdos adoptados en esta sesión.

Vº. Bº.
EL PRESIDENTE

Manuel F. Macías Herrera.

LA SECRETARIA GENERAL

Cristina Barrera Merino.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Manuel Fernando Macías Herrera | Firmado | 09/03/2022 10:48:31 | |
| | Cristina Barrera Merino | Firmado | 09/03/2022 09:59:44 | |
| Observaciones | | Página | 80/80 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/A9vepms2JSQX0LL5GG0Wg== | | | |