



ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DIA 27 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019

SEÑORES ASISTENTES:

Presidenta:

1ª Tte. de Alcalde

Doña Jenifer Gutiérrez Flores (por delegación del Alcalde de fecha 26-09-19)

Sres. Miembros de la J.G.L.

Don Antonio de la Flor Grimaldi
Doña Isabel Mª Quintero Fernández
Doña Mª Isabel Gautier Bolaños

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino.

Interventor:

Don Manuel Javier Cabeza Martínez

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, siendo las 9:30 horas del día 27 de septiembre de 2.019, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local al objeto de celebrar sesión ordinaria, concurriendo los Señores Concejales y Tenientes de Alcalde reseñados al margen.

No asisten:

Don Manuel Fernando Macías Herrera.
Don Santiago Gutiérrez Ruiz

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

PUNTO 1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

Por mí, la Secretaria General, se presenta el borrador del acta de la sesión anterior, concretamente la relativa a la sesión ordinaria de fecha 20 de septiembre de 2019, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenando el Sr. Alcalde su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 144/18. Licencia de obras en San José de Malcocinado

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de Dª Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, Dª Isabel Mª Quintero Fernández y Dª Mª Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad dejar este asunto sobre la Mesa para mejor estudio.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	1/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

2.2.- Expediente del área de Urbanismo nº 788/18. Licencia de obras en Paraje La Pedrera

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Primero.- Con fecha 5 de diciembre de 2016 se presenta escrito por Don Jerónimo Carrasco Sánchez escrito en el que se hace una serie de consideraciones en relación a una permuta aprobada por el Pleno municipal de este municipio con fecha 24 de febrero de 1982, y cuya finalidad era obtener el terreno necesario para ejecución de la llamada carretera de circulación que en la actualidad discurre entre la Avenida de la Janda y la Avenida de la Sierra.

Segundo.- En relación con el expediente de permuta se incorpora al expediente el Acta de la sesión de Pleno municipal de 24 de febrero de 1982, así como de la Orden de 5 de julio de 1982 de la entonces Consejería de Interior.

Tercero.- Al margen de otras consideraciones, lo cierto es que dicha permuta nunca trascendió más allá de los acuerdos referidos, esto es, no se produjo la necesaria modificación del inventario de bienes y no surtió efectos en el Registro de la Propiedad.


Cuarto. La cuestión planteada observada desde la perspectiva presente concibe una situación en la que no se produjo la necesaria segregación de la finca municipal para su agregación a la finca colindante propiedad del permutante. Ello acarrea, evidentemente, la lógica incertidumbre e inconvenientes en el tráfico normal de bienes.

Desde la óptica observada habrá de ser este Excmo. Ayuntamiento quien corrija y culmine en primer término la segregación de la finca municipal, mediante un procedimiento de oficio de acuerdo con la normativa vigente.

Quinto.- Con fecha 8 de febrero de 2018 el Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo emite informe con el siguiente contenido:

“Primero.- Con fecha 5 de diciembre de 2016 se presenta escrito por Don Jerónimo Carrasco Sánchez escrito en el que se hace una serie de consideraciones en relación a una permuta aprobada por el Pleno municipal de este municipio con fecha 24 de febrero de 1982, y cuya finalidad era obtener el terreno necesario para ejecución de la llamada carretera de circulación que en la actualidad discurre entre la Avenida de la Janda y la Avenida de la Sierra.

Segundo.- El expediente de permuta no ha podido ser localizado en los

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	2/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			



archivos municipales, no obstante si se incorpora al expediente el Acta de la sesión de Pleno municipal de 24 de febrero de 1982, así como de la Orden de 5 de julio de 1982 de la entonces Consejería de Interior.

Tercero.- De acuerdo con lo expuesto por el interesado, la cuestión que se plantea es el hecho es que las superficies entregadas por el Ayuntamiento con ocasión de la permuta, y que sumaba una superficie total de 1.500 m², que se desglosaba en dos parcelas de 300 m² y 1.200 m². No obstante una de ellas, la de mayor superficie, tras las mediciones realizadas posee una superficie de 2.168 m², según se acredita en la documentación aportada.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil

FUNDAMENTOS DE DERECHO

a) Primero.- De acuerdo a la documentación obrante en el expediente se pone de manifiesto una cuestión fundamental y es que desde el punto de vista administrativo se trata de juzgar unos hechos cuyas consecuencias se examinan ahora pero hayan su origen en el año 1982, como se ha dicho.

El examen de los hechos fácticos, observados desde la perspectiva documental que se aporta en el expediente, no ofrece duda alguna respecto de la certeza de los hechos consumados a través de la permuta, en su día tramitada. Como tampoco la ofrece la realidad objetiva observada sobre el terreno, en la que desde el primer momento las fincas permutadas más allá de la superficie, errónea o incierta, aprobada en el expediente mantiene desde el primer momento, una vez consumada la entrega de los bienes, la delimitación física que en la actualidad aún se observa.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	3/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			



b) Por tanto la cuestión no puede ser observada desde la perspectiva de la revisión de los actos en vía administrativa, por cuanto ninguna mácula se observa en el procedimiento administrativo en su día tramitado, ni tan siquiera desde la perspectiva de la rectificación de errores, que no se observan, y que en todo caso tendrían la limitación expresa del artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, habida cuenta del tiempo transcurrido.

Segundo.- La cuestión debe analizarse desde la perspectiva de la legislación civil, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1469 a 1472 del Código Civil vigente, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1541. Ya que si bien de acuerdo con el contenido del expediente, la permuta pudiera ser observada como una venta con expresión de cabida y a razón de precio por unidad de medida, lo cierto es que la realidad observada desde la perspectiva actual de los hechos, en la que la disposición de los terrenos se hizo en función de las necesidades de la construcción de la carretera, hace que aquella venta deba observarse como una venta a cuerpo cierto, siempre teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1541 del Código Civil, como se ha dicho.

Tercero.- De acuerdo con lo expuesto en el punto anterior y desde la perspectiva de la diferencia de cabida de las fincas permutadas, y aún cuando en el contrato se hubiese expresado las superficies, como es el caso, la cuestión de la cabida es irrelevante, ya que aun cuando resulte que el inmueble tiene una cabida mayor o menor que la expresada en el contrato, no se produce ningún aumento o disminución en el precio, precisamente por la irrelevancia del factor cabida en la formación de la voluntad de las partes contractuales.

Cabe destacar en este sentido la STS de 14 febrero 2002 que nos dice que *"versando la compraventa sobre cosa cierta y determinada ("cuerpo cierto"), perfectamente individualizada y delimitada por datos físicos, no resulta relevante la superficie que puedan tener las fincas de que se trata (art. 1471, I CC y Sentencias, entre otras, de 12 diciembre 1991, 25 febrero 1997, 25 julio 1998, 18 junio 1999, 21 julio 2000 y 31 enero 2001)".*

Cuarto.- La STS de 26 junio 1956, es emblemática a la hora de definir este tipo de venta, constituyendo cita, prácticamente obligada, de toda la jurisprudencia posterior: *La venta a cuerpo cierto indudablemente se verifica cuando en el contrato no solo no es precisado el precio singular por unidad de medida, sino que tampoco son indicadas las dimensiones globales del inmueble; pero también se verifica cuando, aun no habiendo sido indicado el precio singular por unidad de medida, sin embargo es especificada la dimensión total del inmueble, en cuyo último caso, entre los dos índices en contraste, constituido uno por la falta de precio singular por unidad de medida, y el otro por la concreción de las dimensiones globales del inmueble, la Ley da prevalencia al primero y presume que aquella individualización no había tenido para las partes valor esencial, que sólo constituía una superabundancia, y no significa que las partes hayan convenido aquel precio global sólo en cuanto el inmueble tuviese efectivamente aquellas dimensiones*

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	4/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

totales, siendo de estimar que ésta es una presunción absoluta, contra la cual ni el comprador ni el vendedor pueden articular prueba contraria.

Quinto.- Por tanto y de acuerdo a los antecedentes, las consideraciones expuestas y de acuerdo con la realidad histórica observada nos lleva a concluir que la finca realmente permutada en la sesión del Pleno municipal de 24 de febrero de 1982 y que en aquel momento se consideró con una superficie de 1.200 m² posee en realidad 2.168 m² que el interesado acredita gráficamente en la documentación aportada mediante escrito de fecha 5 de diciembre de 2016.”

Sexto.- Con fecha 21 de noviembre de 2018 el Alcalde dictó providencia con el siguiente contenido:

“Primero.- Que se instruya en esta área de Urbanismo el correspondiente procedimiento con objeto de preparar el expediente previo necesario para la segregación de la finca municipal y su agregación a la finca colindante propiedad del permutante.

Segundo.- Que por el arquitecto técnico municipal se prepare el documento técnico que fuese preciso.

Tercero.- Con objeto de aprobar la segregación y agregación por el órgano municipal competente se emitirá igualmente informe por el arquitecto técnico municipal sobre la adecuación del proceso previsto a la normativa urbanística de aplicación.”

Séptimo.- Con fecha 3 de diciembre de 2018 el Arquitecto Técnico Municipal emite informe con el siguiente contenido:


“La parcela propiedad de D. Alfonso Carrasco Díaz de 527,00 m², que era parte de la parcela 5 del polígono 113 (hoy es la parcela 25 del polígono 35) que estaba afectada por la construcción de la carretera de circunvalación y se valoraba entonces en 790.500 pts.

El Ayuntamiento permutaba la parcela anterior de D. Alfonso Carrasco Díaz por otras dos de su propiedad. La primera de ellas con 1.200,00 m² había que segregarla de la finca registral nº 7552, que era entonces la parcela 6 del polígono 113, hoy es la parcela 26 del polígono 35. La segunda parcela era parte de la parcela 47 del polígono 110 con una superficie de 300,00 m². La suma de las parcelas municipales era de 1.500,00 m² y se valoraba entonces en 750.000 pts.

Se trata de segregar 1.200,00 m² de la parcela catastral 26 del polígono 35 con una superficie de 6.906,00 m², de tal forma que resultan dos parcelas: Parcela nº1 con una superficie de 5.706,00 m².

Parcela nº2 con una superficie de 1.200,00 m², que se pretende agregar a la parcela catastral 25 del polígono 35 que es del mismo propietario (Herederos de D. Alfonso Carrasco Díaz).”

Octavo.- Con fecha 18 de marzo de 2019 el Arquitecto Técnico Municipal emite informe con el siguiente contenido:

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	5/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			



“Que el terreno objeto de segregación se localiza en suelo no urbanizable, siendo parte de la parcela catastral 26 del polígono 35, finca registral nº 7552 con una superficie de 6.906,00 m², siendo la superficie a segregar de 1.200 m² y quedando reducida la superficie de la finca matriz tras la segregación a 5.706,00 m².

A la vista del expediente de permuta de dichos terrenos aprobado por el Pleno Municipal con fecha 24.02.1982, el objeto era el de ejecutar la carretera de circunvalación de Medina Sidonia, por lo que dicha segregación no contraviene lo dispuesto en la normativa urbanística.”

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 la Declaración de Innecesariedad para obtener Licencia de Segregación, de 1.200 m² de la parcela catastral 26 del polígono 35 que tiene una superficie de 6.906 m².

Del proceso ha de surgir las siguientes fincas:

- . Parcela nº1 con 5.706,00 m².
- . Parcela nº2 con 1.200 m².

SEGUNDO: La parcela segregada, de 1.200 m², habrá de agregarse a la parcela catastral 25 del polígono 35.

La presente concesión se sujeta a las siguientes condiciones:

- Se concede en el régimen establecido en los artículos 66 y 67 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.4 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.
- La división física de las fincas mediante alambradas, cercas o similar deberá contar preceptivamente con la licencia municipal correspondiente.

TERCERO: Notificar el presente acuerdo a los interesados.

2.3.- Expediente del área de Urbanismo nº 187/19. Licencia de obras en Avda. del Mar, 11

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	6/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad dejar este asunto sobre la Mesa para mejor estudio.

2.4.- Expediente del área de Urbanismo nº 395/19.Licencia de obras en El Bonete Chico. Pol. 10 Parc 89

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

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

Nombre o razón social del promotor: D/D^a. María del Carmen Collantes Macías

Fecha de solicitud: 27.06.2019 (registro de entrada nº 2019006387), con posterior subsanación

Nº expediente: 395/2019.

Finalidad de la actuación: sustitución de suelo y dos puertas.

Situación y emplazamiento de las obras: Paraje Bonete Chico, polígono 10, parcela 89 del catastro de rústica, finca registral nº 11.470 en Medina Sidonia.

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


Presupuesto de ejecución material: 180 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 05.09.2019, que señala que lo solicitado no se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

Se trata de una obra menor de reforma y mantenimiento ubicada en una construcción en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en régimen general según el PGOU vigente, que no se ajusta a la normativa urbanística de aplicación y que no consta que cuente con resolución de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación.

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/D^a María del Carmen Collantes Macías, la licencia de obras para la sustitución de suelo y dos puertas en Paraje Bonete Chico, polígono 10, parcela 89 del catastro de rústica, finca registral nº 11.470 en Medina Sidonia, motivándose el presente acuerdo en lo argumentado anteriormente.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	7/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

SEGUNDO: Notificar el presente acuerdo a la interesada D/D^a María del Carmen Collantes Macías.”

2.5.- Expediente del área de Urbanismo nº 504/19. Licencia de obras en C/ Ntra. Sra. De la Paz, 3

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

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

Nombre o razón social del promotor: Fundación Carolina Montes Bayon

Fecha de solicitud: 12.08.2019 (registro de entrada nº 2019007353).

Nº expediente: 504/2019.

Finalidad de la actuación: reparación de forjado, eliminación de higuera y resanado de muro lateral.

Situación y emplazamiento de las obras: c/ Ntra. Sra. de la Paz, 3 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, área de ordenanza nº 2 del PEPRICH, en un edificio incluido en el catálogo de bienes protegidos, ficha nº 50, nivel de catalogación B1.

Presupuesto de ejecución material: 7.545 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 19.09.2019, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.


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

PRIMERO: Conceder a Fundación Carolina Montes Bayon, licencia de obras para reparación de forjado, eliminación de higuera y resanado de muro lateral en c/ Ntra. Sra. de la Paz, 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: 6 meses, contados a partir de la

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	8/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

notificación del presente acuerdo.

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

SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 7.545 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 23/2019/1/326 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 7.545,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 52,82 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 52,83 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.: 226,35 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 226,35 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 226,35 €


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 23/2019/1/326:

- 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 nº 524/19. Licencia de obras en Paraje Finca La Atalaya.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	9/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			



Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

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

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

Fecha de solicitud: 20.08.2019 (registro de entrada nº 2019007485).

Nº expediente: 524/2019.

Finalidad de la actuación: colocación de cancela en entrada a finca.

Situación y emplazamiento de las obras: Paraje Cerro de la Atalaya, Camino de las Golondrinas, parcela catastral nº 18, polígono 82, finca registral nº 7862 en Medina Sidonia.

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

Presupuesto de ejecución material: 4.724,16 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 19.09.2019, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

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

PRIMERO: Conceder a Daurin S.L., licencia de obras para colocación de cancela en entrada a finca en Paraje Cerro de la Atalaya, Camino de las Golondrinas, parcela catastral nº 18, polígono 82, finca registral nº 7862 en Medina Sidonia, conforme a la documentación presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

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

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

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

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

SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 4.724,16 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 23/2019/1/328 de Licencia de Obras y

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	10/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 4.724,16 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 33,07 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 33,07 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.: 141,72 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 141,72 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 141,72 €

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 23/2019/1/328:


- 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

2.7.- Expediente del área de Urbanismo nº 537/19. Licencia de obras en C/ Méjico, 96

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38
Observaciones		Página	11/54
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==		





Nombre o razón social del promotor: D/Dª Rosa María Gómez Galiano.

Fecha de solicitud: 30.08.2019, (registro de entrada nº 2019007638).

Nº expediente: 537/2019.

Finalidad de la actuación: sustitución de tejas y pintado de fachada.

Situación y emplazamiento de las obras: c/ México, 96 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, área de ordenanza viviendas adosadas del Plan Parcial S.A.U. nº 6.

Documentación presentada: solicitud, recibo IBI y justificante pago tasa municipal.

Consta en el expediente informe técnico desfavorable del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 05.09.2019, que señala que lo solicitado no se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

Se trata de una obra mayor de ampliación en una vivienda unifamiliar en suelo urbano, área de ordenanza viviendas adosadas del Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria", ampliación que ocupa la zona de retranqueo obligatorio a fachada de la vivienda y que sobrepasa la máxima ocupación y edificabilidad permitida de la parcela.

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 Rosa María Gómez Galiano, la licencia de obras para la sustitución de tejas y pintado de fachada en c/ México, 96 en Medina Sidonia, motivándose el presente acuerdo en lo argumentado anteriormente.

SEGUNDO: Notificar el presente acuerdo a la interesada D/Dª Rosa María Gómez Galiano."

2.8.- Expediente del área de Urbanismo nº 539/19. Licencia de obras en Polígono 20, Parcela 3

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de Dª Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, Dª Isabel Mª Quintero Fernández y Dª Mª Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

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

Nombre o razón social del promotor: D/Dª. Enrique León Ortega

Fecha de solicitud: 08.08.2019 (registro de entrada nº 2019007330).

Nº expediente: 539/2019.

Finalidad de la actuación: construcción de refugio de 32 m².

Situación y emplazamiento de las obras: parcela sita en el Polígono 20,

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	12/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

parcela 3 del catastro de rústica en Medina Sidonia.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de la Arquitecto Municipal de fecha 09.09.2019, que señala que lo solicitado no se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

Se presenta solicitud sin memoria descriptiva en la que se plantea la construcción de un refugio de 32 metros de superficie en parcela de uso agrícola de 7.204 m2 según datos catastrales.

Lo pretendido se propone en suelo clasificado como SNU de Especial Protección por Planificación territorial: VEGETACIÓN Y ARBOLADO. Siendo incompatible su implantación en esta clase de suelo en base a lo determinado en las normas urbanísticas en el art. 9.3.2 y en la ordenanza municipal para la edificación de refugios no habitables.

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/D^a Enrique León Ortega, la licencia de obras para la construcción de refugio de 32 m² en parcela sita en el Polígono 20, parcela 3 del catastro de rústica en Medina Sidonia, motivándose el presente acuerdo en lo argumentado anteriormente.

SEGUNDO: Notificar al interesado D/D^a Enrique León Ortega el presente acuerdo.”

2.9.- Expediente del área de Urbanismo nº 543/19. Licencia de obras en C/ Ecuador, 19 y C/ Cuba, 62

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

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

Nombre o razón social del promotor: Elecnor S.A.

Fecha de solicitud: 08.08.2019, con posterior subsanación.


Nº expediente: 543/2019.

Finalidad de la actuación: instalación receptora comunitaria de gas natural para 2 viviendas.

Situación y emplazamiento de las obras: c/ Ecuador, 19 y Avda. de Cuba, 62 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, en zona de área de ordenanza nº 2 ampliación de casco.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38
Observaciones		Página	13/54
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==		



Presupuesto de ejecución material: 200 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 10.09.2019, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

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

PRIMERO: Conceder a Elecnor S.A., licencia de obras para la instalación receptora comunitaria de gas natural para 2 viviendas en c/ Ecuador, 19 y Avda. de Cuba, 62 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: 9 meses, contados a partir de la notificación del presente acuerdo.
- . Cualquier modificación que pretenda realizarse sobre lo solicitado debe obtener previa y preceptivamente licencia municipal.


SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 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 23/2019/1/309 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 200,00 €

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

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	14/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

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 23/2019/1/309:

- 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

2.10.- Expediente del área de Urbanismo nº 573/19. Licencia de obras en C/ Victoria, 11

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

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

Nombre o razón social del promotor: D/D^a. Juan Castellano González

Fecha de solicitud: 11.09.2019 (registro de entrada nº 2019007901).

Nº expediente: 573/2019.

Finalidad de la actuación: sustitución de cierre.

Situación y emplazamiento de las obras: c/ Victoria, 11 en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, área de ordenanza residencial 1 del PEPRICH, edificio no incluido en el catálogo de bienes protegidos.


Presupuesto de ejecución material: 630 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 19.09.2019, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

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

PRIMERO: Conceder a D/D^a Juan Castellano González, licencia de obras para sustitución de cierre en c/ Victoria, 11 en Medina Sidonia, conforme a la documentación presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38
Observaciones		Página	15/54
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==		



terceros.

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

- . Inicio de las obras: 3 meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo.
- . Plazo para la finalización de las obras: 4 meses, contados a partir de la notificación del presente acuerdo.
- . Cualquier modificación que pretenda realizarse sobre lo solicitado debe obtener previa y preceptivamente licencia municipal.

SEGUNDO: Teniéndose en cuenta que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas en la cantidad de 630 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 23/2019/1/329 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:


Presupuesto de las obras: 630,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS			
a. Cuota:	6,00 €		
b. Pagado en autoliquidación:	6,00 €		
c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:		0,00 €	
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)			
a. Cuota I.C.I.O.:	18,90 €		
b. Pagado en autoliquidación:	0,00 €		
c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:		18,90 €	
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):	18,90 €		

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 23/2019/1/329:

- BANCO SANTANDER: ES21 0030 4073 9008 7000 4271
- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0958

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	16/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170

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

3.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 132/19. Proyecto de actuación en el entorno de la Ermita de los Santos Mártires.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de renuncia que se reseña:

Nombre o razón social del promotor: Obispado de Cádiz y Ceuta.

Fecha de solicitud de la renuncia: 16.09.2019, (registro de entrada nº 2019008028).

Nº expediente de la licencia: 132/2019.

Objeto: renuncia a la solicitud de la tramitación del proyecto de actuación para centro de espiritualidad presentado ante este Ayuntamiento el día 07.03.2019.

Situación y emplazamiento: Ermita de los Santos Mártires en Medina Sidonia.

Documentación presentada: solicitud de renuncia y poder de representación.

Considerando que el expediente iniciado se encontraba en la fase de tramitación administrativa, no habiendo concluido su procedimiento.

Considerando que, la solicitud presentada por el interesado cumple lo especificado por el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no constando en el expediente la personación de terceros interesados.

Por todo lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción del siguiente acuerdo:


Primero: Aceptar de plano el desistimiento de la solicitud presentada ante este Ayuntamiento por parte del Obispado de Cádiz y Ceuta, respecto a la solicitud de tramitación del proyecto de actuación para centro de espiritualidad presentado ante este Ayuntamiento el día 07.03.2019 en la zona de la Ermita de los Santos Mártires en Medina Sidonia.

Segundo: Ordenar el archivo del expediente instruido y de todas las actuaciones iniciadas.

Tercero: Notificar la adopción de este acuerdo al interesado.”

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38
Observaciones		Página	17/54
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==		



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

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

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

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

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

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

7.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 80/18. Inicio de actuaciones previas para determinar la necesidad de apertura de un procedimiento de protección de legalidad urbanística.


Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. N^o 80/18.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2019.

Vistos los antecedentes siguientes:

“Primero.- Con fecha 12 de febrero de 2018 y número 1366, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	18/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento de le Ministerio Fiscal.

Segundo.- De la información facilitada por el personal administrativo encargado de la tramitación de licencias urbanísticas, no consta que los propietarios de la finca donde se erigen las edificaciones, ni ninguna otra en la parcela catastral afectada hayan obtenido licencia urbanística municipal que amparen la construcción de las edificaciones objeto del procedimiento informado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

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

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

a) La aportación de la preceptiva licencia urbanística.


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	19/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

Segunda.- Con carácter general y en el ámbito de la legislación estatal debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

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

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


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

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

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

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

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	20/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

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

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


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

Tercera.- 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.

Cuarta.- 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.

Quinta.- 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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	21/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

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.

SEGUNDO: Requerir informe al arquitecto técnico municipal para que, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, se emite informe en el que se haga un pronunciamiento previo sobre si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, así como cualquier otra consideración que fuese procedente tener en cuenta para su adecuado procedimiento. Así mismo se hará una primera valoración de las obras que se describen con objeto de adecuar la tramitación de los procedimientos que fuesen precisos iniciar, en su caso, de manera coordinada con el Protección de la Legalidad Urbanística.”

7.2.- Expediente del área de Urbanismo nº 456/19. Inicio de actuaciones previas para determinar la necesidad de apertura de un procedimiento de protección de legalidad urbanística.


Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 456/19.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 2 de septiembre de 2019.

Vistos los antecedentes siguientes:

“Primero.- Con fecha 25 de junio de 2019 y número 6.289, 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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	22/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 17 de mayo de 2019 y número de protocolo 606.

Segundo.- En dicha escritura Don José Maria Reyes Collantes y Doña Josefa Mota Benítez vende a Don Luis reyes Bancalero una participación indivisa consistente en ½ de 10050 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 35 del polígono 19.

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

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

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

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


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

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	23/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			



indivisibles las fincas que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

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

Cuarta.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.a del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía están sujetas a previa licencia municipal: “Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

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

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	24/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.”

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

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


Sexta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	25/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFYlguHOL7W3og==			

viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”

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

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


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

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

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

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

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal,

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	26/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

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.”

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	27/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

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.

Decima.- 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.

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	28/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			



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 Median Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, al objeto que tomen conocimiento del mismo y a los efectos que procedan.”

7.3.- Expediente del área de Urbanismo nº 458/19. Inicio de actuaciones previas para determinar la necesidad de apertura de un procedimiento de protección de legalidad urbanística.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 458/19.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 2 de septiembre de 2019.

Vistos los antecedentes siguientes:

“Primero.- Con fecha 30 de julio de 2019 y número 7.114, 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 21

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	29/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

de junio de 2019 y número de protocolo 658.

Segundo.- En dicha escritura Don Sebastián Cabañas Gutierrez y Doña Rosario Cabañas Sánchez vende a Don Manuel Román Reyes una participación indivisa consistente en 2.500/11.390 avas partes indivisa de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 12.198 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 121 del polígono 62.

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 no urbanizable se definen en el artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía del siguiente modo:

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


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

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

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

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

Segunda.- Por otra parte y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, son indivisibles las fincas que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	30/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			


lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

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

Cuarta.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.a del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía están sujetas a previa licencia municipal: “Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

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

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	31/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.”

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

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


Sexta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	32/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”

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

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


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

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

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

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

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal,

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	33/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

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.”

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	34/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

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.


Decima.- 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.

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:

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	35/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			



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.

7.4.- Expediente del área de Urbanismo nº 459/19. Inicio de actuaciones previas para determinar la necesidad de apertura de un procedimiento de protección de legalidad urbanística.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. N^o 459/19.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 2 de septiembre de 2019.

Vistos los antecedentes siguientes:

“Primero.- Con fecha 30 de julio de 2019 y número 7.129, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	36/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento de le Ministerio Fiscal.

Segundo.- De la información facilitada por el personal administrativo encargado de la tramitación de licencias urbanísticas, no consta que los propietarios de la finca donde se erigen las edificaciones, ni ninguna otra en la parcela catastral afectada hayan obtenido licencia urbanística municipal que amparen la construcción de las edificaciones objeto del procedimiento informado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

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

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

a) La aportación de la preceptiva licencia urbanística.


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

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

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

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

El Notario o la Notaria remitirá a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras para las

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	37/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			



que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no generará gastos para las Administraciones Públicas.”

Segunda.- Con carácter general y en el ámbito de la legislación estatal debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

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

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

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

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

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

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

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	38/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

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

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

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


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

Tercera.- 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.

Cuarta.- 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.

Quinta.- 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.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	39/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

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.

SEGUNDO: Requerir informe al arquitecto técnico municipal para que, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, se emite informe en el que se haga un pronunciamiento previo sobre si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, así como cualquier otra consideración que fuese procedente tener en cuenta para su adecuado procedimiento. Así mismo se hará una primera valoración de las obras que se describen con objeto de adecuar la tramitación de los procedimientos que fuesen precisos iniciar, en su caso, de manera coordinada con el Protección de la Legalidad Urbanística.


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.- Inicio del procedimiento para declarar la resolución del contrato de dirección de obras, ejecución y coordinación de seguridad y salud de la obra “Rehabilitación de la antigua Iglesia de San Agustín y su adaptación a Museo arqueológico”

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños,

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	40/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Se tramita en el área de Secretaría el expediente de contratación de referencia: 175/2016 relativo al contrato de servicios de dirección facultativa de la obra de Rehabilitación de la antigua Iglesia de San Agustín del que interesan como antecedentes los siguientes:

ANTECEDENTES

1º El Ayuntamiento ha tramitado un procedimiento negociado de licitación del contrato de servicios para la dirección facultativa de la obra que incluye dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud, de la obra de Rehabilitación de la antigua Iglesia de San Agustín y su adaptación para albergar el Museo Arqueológico municipal

2º Con fecha 16 de septiembre de 2016 se adjudica el contrato a la UTE formada por José María Calderón Muñoz, Jesús María Lucero Sánchez, José María Gómez Delgado y María N. Maeztu Sánchez de acuerdo con su oferta económica por importe de 27.995,00 euros más IVA

3º Con fecha 16 de septiembre de 2016 se formaliza el contrato administrativo de servicios señalado


4º Tras varias alteraciones en la composición de la UTE adjudicataria, resulta que en la actualidad, de cuatro miembros iniciales, quedan dos: José María Calderón Muñoz, y Jesús María Lucero Sánchez, que han solicitado con fecha 27 de marzo de 2018 que se tramite la modificación del contrato por haberse alterado el importe del proyecto de las obras que ha pasado de 628.434,15 euros a 1.107.956,71 euros

Con fecha 1 de marzo de 2019 se solicita por el Alcalde informe jurídico al área de Secretaría

Considerando los fundamentos del informe señalado, que se reproducen a continuación, procede desestimar la petición de modificación del contrato e iniciar el procedimiento para declarar resuelto el contrato:

FUNDAMENTOS

“1. La disposición transitoria primera de la vigente Ley de Contratos 9/2017 (LCSP) señala que los contratos administrativos adjudicados antes de la entrada en vigor de la Ley, se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior. Así aunque la ley actualmente vigente es la Ley 9/2017, este contrato adjudicado en el año 2016 antes de su entrada en vigor que se produjo en 2018, se debe regir en cuanto a su posible modificación por la normativa anterior, por la que

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	41/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			


se rigió en su tramitación, esto es, por el Real Decreto Legislativo 3/2011, abreviadamente (TRLCSP).

2. La posibilidad de modificar un contrato y alterar las condiciones en que se ha formalizado, constituye una excepción al principio general de que los contratos deben cumplirse de acuerdo con sus cláusulas, y esta excepción es admitida en la ley de contratos, como una prerrogativa de la administración en el art. 210 del TRLCSP. El art. 105 del TRLCSP señala que los contratos solo podrán modificarse cuando así se haya previsto en los pliegos o en la forma prevista en el art. 107 del mismo TRLCSP. De este modo, hay dos posibilidades de modificar un contrato.

2.1 La primera se regula en el art. 106 y permite que pueda modificarse un contrato siempre que en los pliegos o en el anuncio de licitación se haya previsto expresamente esta posibilidad y se hayan detallado de forma clara precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse la modificación y el alcance de la misma y límites de la modificación, indicando expresamente el porcentaje del precio al que como máximo puede afectar y el procedimiento que debe seguirse para modificar el contrato. En nuestro contrato, en el pliego de prescripciones técnicas se indica en la cláusula IV.6 e) dentro del apartado de las obligaciones del director de la obra en el apartado e) que *“En caso de aprobación de la modificación del contrato con base en la concurrencia de causa prevista en el pliego administrativo o en la ley, art. 107 del Texto Refundido de la Ley de contratos del sector Público, constituye obligación del consultor redactar el correspondiente proyecto de modificación que una vez aprobado conformará un nuevo proyecto vigente. La redacción del proyecto modificado y su dirección devengará en concepto de honorarios la cantidad resultante de aplicar al precio del contrato el mismo porcentaje que resulte entre el presupuesto inicial de las obras y el presupuesto resultante del proyecto modificado.”*

Las referencias a la modificación del contrato son contenido propio del pliego de cláusulas administrativas, abreviadamente PCAP, no deben contenerse en el pliego de prescripciones técnicas, PPT, que regula la forma de realizar la prestación y definen sus calidades. (arts. 115 y 116 TRLCSP). Tampoco pueden incluirse por vía de modificación prestaciones distintas de las previstas inicialmente en el contrato y exigírselas al adjudicatario, al que se contrató para la dirección técnica de una obra y más tarde, por vía de modificación, se le pide que redacte un proyecto.

Este defecto de tramitación no puede imputarse al adjudicatario, y así con independencia de que el pliego que contiene la referencia a la modificación no sea el PCAP, no podemos considerar por su redacción que la cláusula de la modificación del contrato cumpla las previsiones del art. 106 que exige que en los pliegos o en el anuncio de licitación se haya previsto expresamente esta posibilidad y se hayan detallado de forma clara precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse la modificación y el alcance de la misma y **límites de la modificación**, indicando expresamente el **porcentaje del precio al que como máximo puede afectar** y el procedimiento que debe seguirse para modificar el


Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	42/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

contrato. Tal y como se ha redactado esta cláusula no se indica ningún límite para la modificación del contrato, y puede incluso superar el importe del procedimiento negociado que se tramitó para adjudicar la dirección técnica y saltarse las reglas de adjudicación de un procedimiento abierto, por vía de modificación, incluso puede incluir prestaciones nuevas no comprometidas en el contrato inicial (se incluye por vía de modificación la redacción de un proyecto que no está prevista en la documentación preparatoria de este contrato incluido en su objeto). Estas posibilidades están prohibidas en la ley de contratos. El importe de la totalidad de las modificaciones previstas debe también tenerse en cuenta para fijar el valor estimado del contrato, que es determinante para elegir el procedimiento de licitación (art. 88 TRLCSP) y en este contrato el valor estimado del contrato no tuvo en cuenta las modificaciones porque no está señalado su importe y se deja abierto.

La previsión en los pliegos de la modificación de un contrato, debe estar prevista no de cualquier manera, sino de la manera en que se indica en el art. 106 y con los límites precisados, que por otra parte no pueden ser distintos de los señalados en el art. 107, así que debemos descartar que la modificación solicitada pueda tramitarse en la forma prevista en el art. 106 TRLCSP.

2.2 La segunda posibilidad legal de modificar los contratos la regula el art. 107: que señala que solo podrán llevarse a cabo cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de estas circunstancias:

- a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas.
 - b) Inadecuación del proyecto o de las especificaciones de la prestación por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del contrato y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto o en la redacción de las especificaciones técnicas.
 - c) Fuerza mayor o caso fortuito que hiciesen imposible la realización de la prestación en los términos inicialmente definidos.
 - d) Conveniencia de incorporar a la prestación avances técnicos que la mejoren notoriamente, siempre que su disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la adjudicación del contrato.
 - e) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato.
2. La modificación del contrato acordada conforme a lo previsto en este artículo **no podrá alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación**, y deberá limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	43/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			



3. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:
 - a) Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales de la prestación inicialmente contratada.
 - b) Cuando la modificación altere la relación entre la prestación contratada y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la adjudicación.
 - c) Cuando para la realización de la prestación modificada fuese necesaria una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia sustancialmente distintas.
 - d) Cuando las modificaciones del contrato igualen o excedan, en más o en menos, el 10 por ciento del precio de adjudicación del contrato; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.
 - e) En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas sustancialmente diferentes a las formuladas.

3. La solicitud del adjudicatario de que se tramite la modificación del contrato, se refiere a una modificación prevista en el pliego, sin embargo como he señalado, la previsión en el pliego no es completa, con lo que, descartada esta opción, debemos entender que se trata de una modificación no prevista en el pliego y que debe regirse por lo dispuesto en el art. 107 TRLCSP, al que además se refiere la cláusula del pliego que regula la modificación.

La alteración del contrato que se propone, se basa en que el contrato de dirección de la obra se vincula a la obra de Rehabilitación de la Iglesia de San Agustín y que al haberse modificado el contenido del proyecto de la obra e incrementado su importe, se ve incrementado en la misma proporción el importe del contrato de dirección de la obra.

Estas condiciones de modificación del contrato no son admisibles de acuerdo con la ley de contratos, porque infringen el límite de alterar las condiciones esenciales del contrato del art. 107 que impone que necesariamente concurra alguna de las circunstancias que señala, y también que no se alteren las condiciones esenciales del contrato. De las circunstancias que deben concurrir el adjudicatario no ha señalado cuál es la que concurre y tampoco consta acreditado en este expediente, si bien lo determinante es que aun concurriendo alguna de ellas, lo que deberá acreditarse con un informe, es que no se incumplen los supuestos en que la ley considera que se alteran las condiciones esenciales de la licitación del art. 107.3 y al menos uno de ellos no se cumple, pues el precio del contrato se alteraría con la modificación propuesta en más del 10 por ciento del precio primitivo que pasa de ser 27.995,00 euros más IVA: 33.873,95 euros a ser

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	44/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

49.356,00 euros más IVA: 59.720,76 euros. También concurre el supuesto de la letra e) del art. 107.3 ya que es lógico presumir que de haber sido conocida previamente la modificación hubieran concurrido otros licitadores al procedimiento o los que concurrieron hubieran presentado ofertas distintas, porque la modificación es al alza.

En estos casos, la ley señala que debe resolverse el contrato e iniciar la licitación de otro distinto porque la modificación que se plantea altera las condiciones esenciales de la licitación.

Así que descartadas las dos opciones legales de modificar el contrato, debemos resolverlo.

RESOLUCION DEL CONTRATO. Los contratos se extinguen por su cumplimiento o porque incurren en alguna de las causas de resolución previstas en el art. 223 del TRLCSP a las que se añaden en el caso de los contratos de servicios las previstas en el art. 308.


El contrato que informamos se encuentra incurso en la causa de resolución del art. 223 g) imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no fuera posible modificar el contrato conforme a lo dispuesto en la ley.

El procedimiento para declarar la resolución del contrato exige dar audiencia al contratista y el preceptivo informe del Consejo Consultivo autonómico si manifiesta su oposición (art. 211 TRLCSP).

La aplicación de esta causa de resolución genera para el contratista un derecho a ser indemnizado en cuantía del 3 por ciento del importe de la prestación dejada de realizar, salvo que la causa de resolución sea imputable al contratista (art. 225.5).

Al tiempo de incoar el expediente administrativo de la resolución del contrato por esta causa, podrá iniciarse el procedimiento para la adjudicación del nuevo contrato, que quedará condicionada a la terminación del expediente de resolución. Se aplicará la tramitación de urgencia a ambos procedimientos.

Hasta que se formalice el nuevo contrato, el contratista quedará obligado en la forma y con el alcance que determine el órgano de contratación, a adoptar las medidas necesarias por razones de seguridad o indispensables para evitar un grave trastorno al servicio público o la ruina de lo construido. A falta de acuerdo, la retribución del contratista se fijará a instancia de éste por el órgano de contratación, una vez concluidos los trabajos y tomando como referencia los precios que sirvieron de base para celebrar el contrato. El contratista podrá impugnar esta decisión ante el órgano de contratación que deberá resolver lo que proceda en el plazo de quince días hábiles.”

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores Cristina Barrera Merino	Firmado	02/10/2019 11:36:25 01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	45/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

En virtud de la competencia que asigna a los Alcaldes 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 del corriente se efectuó delegación de las competencias del Alcalde como órgano de contratación a la Junta de Gobierno Local, a excepción de los contratos menores, resulta que el órgano de contratación en este contrato es la Junta de Gobierno por delegación, y en cuya virtud propongo a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Iniciar el procedimiento de resolución del contrato de dirección facultativa de la obra de Rehabilitación de la antigua Iglesia de San Agustín y su adaptación a Museo Arqueológico que fue adjudicado a la UTE Proyecto San Agustín que se encuentra incurso en la causa de resolución del art. 223 g) imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no fuera posible modificar el contrato conforme a lo dispuesto en la ley.

Segundo.- Notificar el acuerdo adoptado a la UTE adjudicataria con apertura de un plazo de diez días hábiles contados desde el siguiente a su recepción, de audiencia en el procedimiento en los que podrá manifestar lo que a su derecho convenga antes de dictar la resolución definitiva del procedimiento iniciado para resolver el contrato. En caso de que manifestara su oposición a la resolución del contrato, se recabará el dictamen del Consejo Consultivo.”

PUNTO 10. CERTIFICACIONES DE OBRAS Y FACTURAS VARIAS.

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

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 conclusos 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 conclusos 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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores Cristina Barrera Merino	Firmado	02/10/2019 11:36:25 01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	46/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

PUNTO 16. OTORGAMIENTO, SOLICITUD Y ACEPTACIÓN DE SUBVENCIONES.

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

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD/ ESTABLECIMIENTOS.

17.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 510/19: Extinción de la licencia de apertura de establecimiento sito en C/ Balcón de la Bahía, s/n

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de extinción de licencia de apertura que se reseña:

Solicitante: José y Vicente Guerrero Pérez S.L.

Fecha de solicitud: 03.09.2019, (registro de entrada nº 2019007708).

Nº expediente: 510/2019.


Objeto: solicitando la baja de la licencia de apertura de la actividad de comercio minorista en régimen de autoservicio, concedida con fecha 29.06.2012.

Lugar: c/ Balcón de la Bahía s/n en Medina Sidonia.

Consta en el expediente informe de la Jefatura de la Policía Local de fecha 29 de agosto de 2019, donde se expresa que el local lleva sin actividad desde hace aproximadamente 5 meses.

Consta asimismo en el expediente informe evacuado al respecto por parte de la Secretaría General de fecha 19.09.2019, donde propone se proceda a la extinción de la licencia de apertura por el motivo de cese de la actividad y a solicitud del titular de la misma.

Teniendo en cuenta el carácter de las licencias de apertura de establecimiento como licencias de funcionamiento en las que el control de la Administración se extiende para verificar el cumplimiento efectivo de las condiciones fijadas en la licencia y después, a lo largo de todo el desarrollo de la actividad, el funcionamiento adecuado de la misma, procede declarar la extinción de la licencia de apertura concedida al ser causa de extinción de la misma el cese

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	47/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

de la actividad.

Visto lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ordenanza Municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, en el que se determina los supuestos de caducidad de las licencias y, concretamente en su apartado c) por “La inactividad o cierre por un periodo superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular”.

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

Primero: Declarar la extinción de la licencia de apertura de la actividad de comercio minorista en régimen de autoservicio en c/ Balcón de la Bahía s/n en Medina Sidonia, cuyo titular era José y Vicente Guerrero Pérez.

Segundo.- Notificar el presente cuerdo al interesado y dar cuenta al Área de Intervención General para su conocimiento y efectos.”

17.2.- Expediente del área de Urbanismo nº 538/19: Extinción de la licencia de apertura de establecimiento sito en C/ Manuel Moreno Mendoza local 3-5

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de extinción de licencia de apertura que se reseña:

Solicitante: D. Rafael Castro Sánchez.

Fecha de solicitud: 12.11.2018, (registro de entrada nº 2018007952).

Nº expediente: 538/2019.


Objeto: solicitando la baja de la licencia de apertura de la actividad de clínica de podología, concedida con fecha 21.02.2014.

Lugar: c/ Manuel Moreno Mendoza, local 3-5 en Medina Sidonia.

Consta en el expediente informe de la Jefatura de la Policía Local de fecha 9 de septiembre de 2019, donde se expresa que el local lleva sin actividad desde hace aproximadamente 10 meses.

Consta asimismo en el expediente informe evacuado al respecto por parte de la Secretaría General de fecha 16.09.2019, donde propone se proceda a la extinción de la licencia de apertura por el motivo de cese de la actividad y a solicitud del titular de la misma.

Teniendo en cuenta el carácter de las licencias de apertura de establecimiento como licencias de funcionamiento en las que el control de la

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	48/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFYlguHOL7W3og==			

Administración se extiende para verificar el cumplimiento efectivo de las condiciones fijadas en la licencia y después, a lo largo de todo el desarrollo de la actividad, el funcionamiento adecuado de la misma, procede declarar la extinción de la licencia de apertura concedida al ser causa de extinción de la misma el cese de la actividad.

Visto lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ordenanza Municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, en el que se determina los supuestos de caducidad de las licencias y, concretamente en su apartado c) por “La inactividad o cierre por un periodo superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular”.

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

Primero: Declarar la extinción de la licencia de apertura de la actividad de clínica de podología en c/ Manuel Moreno Mendoza, local 3-5 en Medina Sidonia, cuyo titular era D. Rafael Castro Sánchez, ante el plazo de seis meses sin ejercer la actividad.

Segundo.- Notificar el presente cuerdo al interesado y dar cuenta al Área de Intervención General para su conocimiento y efectos.”

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

18.1.- Expediente del área de MAU nº 552/19. Inicio de expediente de orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en solar sito en C/ Puerta de Jerez.


Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución iniciado de oficio, sobre el solar sito en calle Puerta de Jerez, Expte. Nº 552/19.

Visto el informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2019.

Se forma el expediente con los siguientes documentos:

Primero.- Con fecha 6 de septiembre de 2019 y salida de la Jefatura número 768, se recibe Informe de la Policía Local en el que se describe el estado de un inmueble sito en c/ Puerta de Jerez como “... se observan varios desprendimientos de tierra sobre la cuneta izquierda de la calzada de la C/ Puerta de Jerez, que

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	49/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFYlguHOL7W3og==			



pueden provocar, ante las previsibles lluvias venideras, posibles atascos y suciedades tanto en la vía pública como en la red del alcantarillado”

Segundo.- De los datos aportados por la Policía Local se pone de manifiesto que el inmueble es titularidad de la mercantil CORAL HOMES SLU.

Consultado el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles, se encuentra dado de alta con la referencia Catastral número 7893003TF3379S0001JJ.

Tercero.- Con fecha 12 de septiembre de 2019 el arquitecto técnico municipal ha emitido Informe con el siguiente contenido:

“Realizada visita al lugar se observa que efectivamente se vienen produciendo desprendimientos de tierra y piedras de dicha parcela que caen en la cuneta de la carretera que taponan y obstaculizan la misma, lo que producen en caso de lluvia desbordamiento de la cuneta y arrastres de piedras y barro sobre la calzada, así como obturación de las canalizaciones. Por lo tanto dicha parcela, en esta zona, no reúne unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, siendo las actuaciones necesarias, la limpieza del talud de tierras existente con retirada de material suelto y la limpieza de la cuneta.

Para la ejecución de dichas actuaciones se estima un presupuesto de 2.000,00 €, y se establece un plazo de ejecución de una semana y un plazo para el inicio de una semana.”

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

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 155.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo y que los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	50/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFY1guHOL7W3og==			

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.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 2 de julio de 2019, 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

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 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

20.1.- Expediente del área de Secretaría nº 264/19. Extinción de la concesión demanial de los puestos nº 12 y 13 de la planta baja del Mercado Municipal de Abastos por renuncia expresa de su titular.

La Sra. Concejala Delegada de área de fomento D^a M^a Isabel Gautier, justifica la urgencia explicando que una vez que se adopte este acuerdo, se dará de baja al titular de la concesión como sujeto obligado al pago de la ocupación y que resulta conveniente hacerlo antes de que comience el mes de octubre para que no se acumulen deudas de meses en los que no ha ejercido la actividad.

Sometida la urgencia a votación es aprobada por unanimidad con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños.

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

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	51/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfY1guHOL7W3og==			

“El pasado 18 de septiembre de 2019, tiene entrada en el Registro General de esta Corporación, con nº de entrada 8124E, escrito por parte del titular de la concesión demanial del uso privativo de los puestos nº 12 y 13 de la Planta Baja del Mercado de Abastos, a través del cual solicita la extinción de dichas concesiones.

Visto el informe jurídico del Área de la Secretaría General de 25 de septiembre de 2019, donde se expresa que:

“(...) con carácter general, las causas de extinción de las concesiones demaniales se enumeran en el artículo 32.1º de la LBELA y, concretamente, en el apartado g) se recoge la extinción por “renuncia del concesionario”, como es el caso que nos ocupa.

Causa de extinción también recogida en el artículo 19º del vigente Reglamento del Mercado Municipal de Abastos de Medina Sidonia.

(...) En el supuesto objeto de este informe, estamos ante la extinción por renuncia de su titular, sobre la que el artículo 73 del RBELA recoge:

“1. La renuncia del concesionario requerirá la previa aceptación por parte de la Entidad Local concedente.

2. Si la concesión incluyera prestación de un servicio al público, podrá exigirse al concesionario su continuidad por un plazo no superior a seis meses, hasta tanto la Entidad Local resuelva sobre su asunción directa o proceda a una nueva adjudicación.

3. La Entidad Local tendrá derecho a indemnización por parte del concesionario si la renuncia le originase perjuicios”.


Una vez aceptada la renuncia por parte del órgano competente, el artículo 20º del Reglamento Municipal determina que:

“1. Los titulares deberán, al término de la concesión, cualquiera que fuera la causa, dejar libres y vacíos, a disposición del Ayuntamiento, el local o locales objeto de la utilización.

2. La Administración Municipal podrá, en todo caso, acordar y ejecutar el lanzamiento por vía administrativa”.

Por lo que en la resolución administrativa deberá indicarse el plazo concreto del cual dispone el concesionario para dejar a disposición del Ayuntamiento dichos puestos.

(...) Al hilo de ello, en el caso de haberse realizados obras o instalaciones en tales locales durante el plazo de concesión, el artículo 33º del Reglamento recoge que:

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores Cristina Barrera Merino	Firmado	02/10/2019 11:36:25 01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	52/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			



“1. Cuantas obras e instalaciones se realicen en los puestos y almacenes o depósitos que resulten unidas de modo permanente al piso, puestos y demás elementos integrantes del inmueble del Mercado, quedarán de propiedad municipal.

2. Se entenderá que tales obras e instalaciones están unidas de modo permanente cuando no puedan separarse del piso, paredes o elementos sin quebranto de éstos (...).”

Por todo lo anterior, a la vista de la tramitación seguida y del informe emitido, y considerando que la Junta de Gobierno es el órgano competente para la adopción de este acuerdo por delegación del Alcalde conferida por Decreto de 2 de julio de 2019 y según disposición adicional segunda de la Ley 9/2017 de contratos del sector público, PROPONGO a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Aceptar la renuncia presentada por D. José Medinilla Grimaldi, con D.N.I. Nº 31.246.366-S, de la concesión demanial del uso privativo de los puestos nº 12 y 13 de la Planta Baja del Mercado de Abastos y, en consecuencia, declarar su extinción quedando dichos puestos vacantes a los efectos de su nueva adjudicación a través del procedimiento reglamentariamente establecido.

La fecha de la renuncia tendrá efectos desde el 1 de octubre de 2019.

Segundo.- Requerir a D. José Medinilla Grimaldi, con D.N.I. Nº 31.246.366-S, para que en el plazo de treinta días deje libres y vacíos, a disposición del Ayuntamiento, los locales objeto de la concesión.

En este sentido, las obras de mejoras o instalaciones realizadas en los puestos durante el plazo de concesión que resulten incorporadas de modo permanente a los puestos y demás elementos integrantes del inmueble del Mercado revertirán en beneficio y propiedad del Ayuntamiento sin que por ello sea exigible indemnización alguna.

Se entenderá que tales obras o instalaciones están unidas de modo permanente cuando no puedan separarse del piso, paredes o elementos sin quebranto de éstos. No obstante, el concesionario podrá retirar los bienes muebles de su propiedad, siempre que no se hallen incorporados al recinto del puesto por obras de fábrica.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al interesado y dar cuenta al Área de la Tesorería General para su conocimiento y efectos oportunos”.

La Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 5 de julio de 2019, en votación ordinaria y con los votos a favor de D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, D^a Isabel M^a Quintero Fernández y D^a M^a Isabel Gautier Bolaños, acuerda por unanimidad aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	53/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHfYlguHOL7W3og==			

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.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Sr. Presidente, se levantó la sesión siendo las 10:00 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta, y de cuyo contenido como Secretaria General, Doy Fe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el artículo 9º.3 de la Resolución de 15 de Junio de 1.999 de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Cádiz y en la Resolución 41/2008, de 12 de Febrero, por el que se regula la remisión de actos y acuerdos de las Entidades Locales a la Administración de la Junta de Andalucía, el Alcalde ordena la remisión de los acuerdos adoptados en esta sesión.

Vº. Bº.
EL PRESIDENTE
Manuel Fernando Macías Herrera

LA SECRETARIA GENERAL
Cristina Barrera Merino.

Código Seguro De Verificación:	0XemqFtQHFYlguHOL7W3og==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jennifer Gutierrez Flores	Firmado	02/10/2019 11:36:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	01/10/2019 08:36:38	
Observaciones		Página	54/54	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/0XemqFtQHFYlguHOL7W3og==			