

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 1 DE JULIO DEL AÑO 2022

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Don Manuel F. Macías Herrera

Sres. Miembros de la J.G.L.

Dña. Jenifer Gutiérrez Flores

D^a Isabel M^a Quintero Fernández

Doña M^a Isabel Gautier Bolaños

Doña Davinia M^a Calderón Sánchez

Secretaria General:

Doña Cristina Barrea Merino.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, siendo las 09:00 horas del día 1 de julio de 2022, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne en primera convocatoria la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión ordinaria, concurriendo los Señores Concejales y Tenientes de Alcalde reseñados al margen.

No asiste:

Don Antonio de la Flor Grimaldi

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

PUNTO 1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR

Por mí, la Secretaria General se presenta el borrador del acta de la sesión anterior, concretamente la relativa a la sesión ordinaria de fecha 24 de junio de 2022, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente del área de urbanismo nº 938/21. Licencia de obras en Paraje Cucarrete

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

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


Nombre o razón social del promotor: D/D^a Bartolomé Viera Santiago.

Fecha de solicitud: 15.11.2021, (registro de entrada nº 2021008435).

Nº expediente: 938/2021.

Finalidad de la actuación: construcción de cuarto de aperos.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37
Observaciones		Página	1/49
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==		



Situación y emplazamiento de las obras: Paraje el Cucarrete. Referencia catastral: 11023A064000230000ZG, .Finca registral 7.412 en Medina Sidonia.

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

Consta en el expediente informe técnico desfavorable de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 03.02.2022, así como informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 16.06.2022, que señalan que lo solicitado no se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

Dicha finca, según catastro, tiene una superficie total de 34.634 metros cuadrados. De acuerdo con la documentación aportada por el interesado, la misma se encuentra dividida en dieciséis parcelas, cada una de ellas con acceso independiente, existen diversas construcciones y está dotada de acceso rodado común, constituyendo un claro supuesto de parcelación ilegal en suelo rústico al concurrir al menos dos de las circunstancias enumeradas en el Art. 9.1.5 del PGOU, concretamente las mencionadas en los apartados a) y f), es decir :

- Tratarse de una parcela dotada de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado).
- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos.

Teniéndose en cuenta que la consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y en otras intervenciones que se hubieren iniciado.

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 Bartolomé Viera Santiago, la licencia de obras para la construcción de cuarto de aperos en el Paraje el Cucarrete. Referencia catastral: 11023A064000230000ZG, .Finca registral 7.412 en Medina Sidonia, motivándose el presente acuerdo en lo argumentado anteriormente.

SEGUNDO: Notificar el presente acuerdo al interesado.”

2.2.- Expediente del área de urbanismo nº 135/22. Licencia de ocupación de vivienda en C/ Sacramento, 10-Puerta 3

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	2/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			



Solicitante: D/D^a Ivonne Grzib.

Fecha de la solicitud: 18.02.2022, registro de entrada nº 2022001903, con posterior subsanación.

Objeto: licencia de ocupación de vivienda.

Lugar: c/ Sacramento 10 planta 1 pta. 3 Ref. Catastro 7691110TF3379S0006XX en Medina Sidonia.

Documentación presentada:

- Solicitud.
 - Recibo IBI
 - Pago tasa
 - Boletines instalaciones
 - Copia escritura propiedad.
 - certificado gráfico y descriptivo suscrito por arquitecto técnico.
 - Anexo de rectificación del certificado descriptivo.
- nº expediente: 135/2022.

Consta en el expediente informe técnico favorable de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 24.06.2022.

Se trata de una vivienda ubicada en planta primera de un edificio plurifamiliar entre medianeras en suelo urbano, área de ordenanza residencial 1 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la ciudad, donde el uso característico es el residencial.

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 Ivonne Grzib, licencia de ocupación de la vivienda sita en c/ Sacramento 10 planta 1 pta. 3 Ref. Catastro 7691110TF3379S0006XX en Medina Sidonia.

Segundo.- El interesado/a, en su caso, deberá abonar la Tasa correspondiente por expedición de licencia de primera ocupación, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal Municipal reguladora de dicha Tasa.

Tercero.- Aprobar la liquidación nº 23/2022/1/239 por Licencia de Utilización o Modificación de Utilización según el siguiente detalle:

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	3/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

2.3.- Expediente del área de urbanismo nº 403/22. Licencia de ocupación de vivienda en C/ La Loba, 15, Bj.

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

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

Solicitante: D/D^a José Sánchez Guerrero.

Fecha de la solicitud: 23.05.2022, registro de entrada nº 2022005657.

Objeto: licencia de ocupación de vivienda existente.

Lugar: c/ La Loba 15 bajo. Ref. Catastro 7689023TF3378N0002JH en Medina Sidonia.

Documentación presentada:

- Certificado suscrito el arquitecto técnico Antonio Cabrera Mateos.
 - Certificados de las instalaciones.
 - Nota simple registral.
 - Justificante pago tasa.
- nº expediente: 403/2022.

Consta en el expediente informe técnico favorable de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 20.06.2022.

Se trata de la licencia de ocupación de una vivienda existente sita en c/ La Loba 15, bajo, referencia catastral 7689023TF3378N0002JH y finca registral nº10.175 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, sujeta a declaración responsable conforme a lo dispuesto en el art. 138.1.e) de la Ley LISTA.


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

Primero.- Declarar finalizada la tramitación del expediente de la licencia de ocupación por declaración responsable, de la vivienda sita en c/ La Loba 15 bajo. Ref. Catastro 7689023TF3378N0002JH en Medina Sidonia, conforme a la documentación presentada, instada por D/D^a José Sánchez Guerrero.

Segundo.- El interesado/a, en su caso, deberá abonar la Tasa correspondiente por expedición de licencia de primera ocupación, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal Municipal reguladora de dicha Tasa.

Tercero.- Aprobar la liquidación nº 23/2022/1/240 por Licencia de Utilización o Modificación de Utilización según el siguiente detalle:

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	4/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

2.4.- Expediente del área de urbanismo nº 404/22. Licencia de obras en C/ Sacramento, 3

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

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

Nombre o razón social del promotor: D/D^a. Luis Gutierrez Jordán

Fecha de solicitud: 24.05.2022^o (registro de entrada nº 2022005718).

Nº expediente: 404/2022.

Finalidad de la actuación: adaptación de una habitación a cuarto de baño.

Situación y emplazamiento de las obras: c/ Sacramento 3. R. catastral: 7690205TF3379S005WZ en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano, área de ordenanza residencial 1 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, edificio incluido en el catálogo de bienes protegidos, ficha 216, nivel de catalogación C, área de ordenanza residencial 1.

Presupuesto de ejecución material: 1.500 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 20.06.2022, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.


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

PRIMERO: Conceder a D/D^a Luis Gutierrez Jordán, licencia de obras para adaptación de una habitación a cuarto de baño en c/ Sacramento 3. R. catastral: 7690205TF3379S005WZ 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 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 1.500 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.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	5/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

TERCERO: Aprobar la liquidación nº 23/2022/1/241 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 1.500,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 10,50 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 10,50 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.: 45,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 45,00 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c): 45,00 €

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2022/1/241:


- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL ES03 3187 0860 5110 9577 4327

2.5.- Expediente del área de urbanismo nº 455/22. Licencia de obras en C/ El Puerto de Santa María,

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

“Vista la solicitud de licencia de obra menor que se reseña:
Nombre o razón social del promotor: D/D^a. Fuensanta Jiménez Guerrero
Fecha de solicitud: 09.06.2022 (registro de entrada nº 2022006174).

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37
Observaciones		Página	6/49
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==		



Nº expediente: 455/2022.

Finalidad de la actuación: reparar puerta de entrada.

Situación y emplazamiento de las obras: c/ Puerto Santa Maria, 3. R.c.-7493701TF3379S0035GL en Medina Sidonia.

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: suelo urbano consolidado, área de ordenanza vivienda colectiva del Plan Parcial SAU 3.

Presupuesto de ejecución material: 300 euros.

Vistas las actuaciones instruidas en el expediente y en especial el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 20.06.2022, que señala que lo solicitado se ajusta a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y legislación urbanística aplicable.

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

PRIMERO: Conceder a D/D^a Fuensanta Jiménez Guerrero, licencia de obras para reparar puerta de entrada en c/ Puerto Santa Maria, 3. R.c.-7493701TF3379S0035GL 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 300 euros, el/la interesado/a deberá abonar el Impuesto de Instalaciones y Obras y la Tasa por expedición de licencia urbanísticas de las obras, que corresponda a dicho presupuesto.

TERCERO: Aprobar la liquidación nº 23/2022/1/249 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 300,00 €

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	7/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			



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

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2022/1/249:

- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL ES03 3187 0860 5110 9577 4327

PUNTO 3. APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES, PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN

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

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	8/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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 RESTURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

7.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 372/22. Orden de paralización de obras ejecutadas sin licencia en C/ Ntra. Sra. de la Paz, 20.

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

“Visto el expediente iniciado por ejecución de obras sin licencia en calle Nuestra Señora de la Paz, nº 20. Exp. 372/22

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 29 de junio de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 11 de mayo de 2022 tiene entrada en el registro municipal informe de la Policía Local con número 2022005242E, en el que exponen:


“Que se recibe llamada telefónica por parte de un vecino de la localidad indicando que el número 20 de la calle Ntra. Sra. de la Paz están realizando obras.

Que nos personamos en el lugar y tras observar que las mismas pertenecen al vecino de la vivienda “C” y tras llamar al domicilio somos recibidos por su moradora la cual al ser preguntada por el responsable de las obras manifiesta que es ella y que carece de licencia puesto que pensaba que para este tipo de reformas no hacía falta autorización municipal.

Que las obras consisten en el levantamiento del muro colindante de la azotea entre unos 50 a 70 cm de altura respecto al existente.” (sic)

En dicho informe, la Policía identifica a Doña Guiomar Pérez-Rendón Guillo, como responsable de las obras descritas.

Segundo.- Tras las consultas realizadas al personal administrativo encargado del registro y tramitación de licencias urbanísticas, el interesado carece de la preceptiva licencia para habilitar las obras descritas, habiendo sido denegadas mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 3 de junio de 2022. Expediente 377/22.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	9/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	10/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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

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


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	11/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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

Primero: Ordenar a todos los interesados, entre los que se ha de encontrar necesariamente, el promotor de las obras Doña Guiomar Pérez-Rendón Guillo y a la empresa constructora de la misma la inmediata suspensión de las obras sin licencia que se realizan en el inmueble sito en calle Nuestra Señora de la Paz, nº 20, conforme establece el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la retirada inmediata de los materiales de obra y maquinaria que en el lugar se encuentren y el cese del suministro de cualquiera de los servicios públicos.

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

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


7.2.- Expediente del área de Urbanismo nº 413/22. Procedimiento de actuaciones previas para determinar la procedencia de iniciar un expediente de legalidad urbanística.

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

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 413/2012.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 26 de junio de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	12/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

“Primero.- Con fecha 31 de mayo de 2022 y número 5.902, 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 12 de abril de 2022 y número de protocolo 505.

Segundo.- En dicha escritura Doña Gestrudis Torrejón Moya vende a Don Alfonso Romero Bello y Doña María del Carmen Cortés García una participación indivisa consistente en 1/4 de 13.250 avas partes indivisa de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 10.707 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 11 del polígono 20.

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

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

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


“En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	13/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

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


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

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

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

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

“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.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	14/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.”

Sexta.- Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título *“la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”*


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

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

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

“En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas 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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	15/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

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

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

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

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


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

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

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

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

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


Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	16/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

- a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
- b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
- e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.
- f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
- g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

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

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

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.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	17/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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

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


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	18/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

7.3.- Expediente del área de Urbanismo nº 410/22. Procedimiento de actuaciones previas para determinar la procedencia de iniciar un expediente de legalidad urbanística.

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

“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 410/2012.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 26 de junio de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:


“Primero.- Con fecha 27 de mayo de 2022 y número 5.876, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento de le Ministerio Fiscal.

Segundo.- 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 la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía con el siguiente contenido:

“Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	19/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

a) La licencia correspondiente, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta Ley estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.

b) Certificación expedida por técnico competente que acredite el ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable.

c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) Si no se hizo antes declaración de obra nueva en construcción, los documentos referidos en la letra a) del apartado anterior.

b) Licencia de ocupación o utilización, o bien la acreditación de que se ha presentado declaración responsable de ocupación o utilización o, en su caso, cambio de uso.

c) Certificación expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado y declarado.

Todo ello, sin perjuicio de la constancia registral de la terminación de la obra de edificaciones respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes.”


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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+M+Z/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	20/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+M+Z/GUb0Q==			

legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

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

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


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

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

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

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.”

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	21/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

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 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.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	22/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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.”

7.4.- Expediente del área de Urbanismo nº 518/22.Orden de paralización de obras ejecutadas sin licencia en Paraje Cucarrete, P. 64, P. 23

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

“Visto el expediente iniciado por ejecución de obras sin licencia en Polígono 64, parcela 23, Paraje Cucarrete, San José de Malcocinado. Exp. 518/22.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 29 de junio de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 23 de junio de 2022, tiene entrada en el registro municipal informe de la Policía Local con número 6737E en el que exponen:


“Que patrullando por la zona, se observa que en la parcela 23 del polígono 64 se están ejecutando unas obras, que preguntado a su responsable, este no manifiesta que carece de licencia para ello. Siendo informado que los hechos serán puestos en conocimiento del Área de Urbanismo, debiendo cesar en los trabajos que realiza hasta que no regularice su situación.

En la sub-parcela objeto de inspección, se encuentra la siguiente construcción:

- *Casa de unos 12 metros de larga por cuatro de ancha.”*

Según indica la Policía en su informe, el responsable de las obras descritas en el Polígono 64, Parcela 23 de Cucarrete, es D. Antonio Rodríguez Rocha.

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	23/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

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


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	24/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

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

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

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


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

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

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

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

Primero: Ordenar a todos los interesados, entre los que se ha de encontrar necesariamente, el promotor de las obras D. Antonio Rodríguez Rocha y a la empresa constructora de la misma la inmediata suspensión de las obras sin

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	25/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

licencia que se realizan en la Parcela 23 del Polígono 64, en Cucarrete, San José de Malcocinado, conforme establece el artículo 152.3 de la de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la retirada inmediata de los materiales de obra y maquinaria que en el lugar se encuentren y el cese del suministro de cualquiera de los servicios públicos.

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


Tercero: Ordenar el precinto de las obras que se ejecutan, así como comunicar a la empresa suministradora de electricidad, telefonía y abastecimiento de agua el cese inmediato de los suministros a la obra sin licencia objeto de expediente conforme se determina en el artículo 152.3 de la de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que deberán hacerla efectiva en un plazo máximo de cinco días desde la recepción de la presente y que se mantendrá hasta que se le notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión.

Cuarto: Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva y 56 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, interesando que dicha anotación preventiva surta, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 79 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, antes citado, efectos de prohibición de disponer en los términos previstos por el artículo 26 de la Ley Hipotecaria.

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

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.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	26/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

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

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

PUNTO 10. EXPEDIENTES DE GESTIÓN ECONÓMICA. DISPOSICIÓN DE GASTOS Y RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIONES Y APROBACIÓN DE CERTIFICACIONES DE OBRAS (INCLUYE HONORARIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN TÉCNICA).

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

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

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

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

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

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

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

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.


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

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

PUNTO 16. OTORGAMIENTO, SOLICITUD Y ACEPTACIÓN DE SUBVENCIONES. BONIFICACIONES DE TRIBUTOS MUNICIPALES

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	27/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD/ ESTABLECIMIENTOS.

17.1- Expediente del área de Urbanismo nº 50/22. Transmisión de licencia de apertura de la actividad de estación de servicio en Plaza del Punto, s/n.

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

“Vista la solicitud de transmisión licencia de apertura que se reseña:
Solicitante: Cedipsa Compañía Española Distribuidora de Petróleos S.A.
Fecha de la solicitud: 21.01.2022, registro de entrada nº 2022000698
Expte.: 50/2022

Objeto: transmisión de la licencia de apertura de la actividad de estación de servicio.

Lugar: Plaza del Punto s/n en Medina Sidonia.

Visto que con fecha 15.02.2022, mediante escrito por parte del Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras, se insta al interesado a la ampliación de la documentación presentada por cuanto la que se aportó en su día, se consideraba insuficiente.


Dicha notificación de deficiencias es notificada al interesado el 22 de marzo de 2022.

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	28/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

“En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.”

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

Visto el informe evacuado al respecto por parte de la Secretaria General de fecha 27.06.2022.

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

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

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

Tercero: Notificar el presente acuerdo a los interesados.”


PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN:

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

19.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 994/21. Reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificación sita en Paraje Huerta Dulce P. 36, P. 60

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	29/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

“Vista la solicitud presentada por Don Manuel Gómez Flor, expediente nº 994/2021.

Vistos los informes evacuados al respecto por parte de los Servicios Técnicos Municipales con fecha 09.05.2022 y 21.06.2022.

Vistos los antecedentes de hecho siguientes:

“Primero.- Con fecha 25 de noviembre de 2021 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don Manuel Gómez Flor en la que se solicita licencia de obras para la licencia para rehabilitación de varias edificaciones de uso residencial en el Paraje Huerta Dulce (Polígono 36 del Parcela 60, registral número 4.475), presentándose asimismo documentación para obtener certificación administrativa sobre la asimilación de las edificaciones al régimen de edificaciones con licencia urbanística.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 9 de mayo de 2022 la arquitecta municipal emite informe en el que se concluye:


“La antigüedad de la edificación: según certificado suscrito por el Arquitecto D. Ignacio Girón García, colegiado nº 224 del COA Cádiz, dispone de una antigüedad superior al año 1975, apareciendo ya recogida en su totalidad en ortografías aportada y sellada por el PNOA de fecha Marzo 1965 de Vuelo AMS-56. Ministerio de Defensa (CEGET Y CECAF) pasada 20 fotograma 755, y destinándose a uso de vivienda en fecha anterior a 1975 según acredita el técnico.

Además de lo anterior, también se tiene en cuenta que el técnico de parte establece y asevera como cierta la antigüedad de la edificación y su uso. Por último, se destaca la aportación de las ortofotos de los años 1977-83 y la apreciación de la edificación en las dos últimas fechas de las 3 edificaciones que componen la unidad propuesta a reconocimiento.

Circunstancias de la edificación

En la documentación aportada consta el Certificado catastral descriptivo y gráfico, así como el correspondiente certificado de antigüedad, emitido por el ya referido Arquitecto, en el que se contienen fotos, ortofotos y planos del estado actual (en el expediente 994/21), de cuyo estudio comparativo con la situación actual de la edificación, se desprende que, la edificación mantiene las características arquitectónicas y volumétricas originarias y, por tanto, se puede afirmar que en el año 1975 la edificación se encontraba totalmente terminada. Certifica además el técnico de parte la localización mediante coordenadas UTM de las edificaciones y su ubicación dentro de su parcela catastral de polígono 36 y parcela 60 de medina Sidonial. Las edificaciones con usos y superficies son las siguientes:

- *Edificio nº 1. De planta rectangular de 14,00 x 6,00 m², con una altura de una planta y cubierta inclinada a dos aguas de castañuelas. Muros de mampostería de 0,55 m de espesor y dos estancias: salón y dormitorio*

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	30/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

- Edificio nº 2. De planta rectangular de 7,00 x 6,00 m², con una altura de una planta y cubierta inclinada a dos aguas de castañuelas. Muros de mampostería de 0,30 m de espesor y una estancia que se destinó a cocina y comedor.
- Edificio nº 3. De planta rectangular de 2,10 x 2,20 m², con una altura de una planta y cubierta plana. Muros de ladrillo. Conformar el antiguo cuarto de baño de la vivienda.

RÉGIMEN DEL SUELO APLICABLE

La edificación se encuentra Suelo No urbanizable en Régimen General: Tolerancia Huertos Familiares

No consta ningún tipo de licencia de obra mayor, sin embargo, atendiendo a la antigüedad del inmueble, la edificación se encuadra dentro del contexto jurídico previo a la aplicación del régimen de Licencias para suelo no urbanizable, no siendo su uso compatible según la Ordenación Territorial y Urbanística vigente, al no acreditarse su vinculación con ninguna explotación agrícola, forestal o ganadera, procediendo entonces la aplicación del art. 2 del Decreto 3/2019 de 24 de septiembre, procediendo la aplicación a la edificación, del Régimen Asimilado al de Edificaciones con Licencia Urbanística de Edificación.


En relación a los parámetros urbanísticos conforme al artículo 9.2.8.2 de las normas urbanísticas cabe mencionar que la parcela registral no cumple con la parcela mínima en régimen de secano (< 30.000 m²), se encuentran a más de 500 m de límite consuelo urbano y es conforme a la separación de linderos al encontrarse a más de 25m.

Por último, cabe concluir, tras el estudio de la documentación presentada por el Arquitecto D. Ignacio Girón de sus certificaciones presentadas y su posterior comprobación, se determina que las construcciones objeto de este informe mantienen desde fecha anterior al año 1975 el uso de las edificaciones, que son las de vivienda destinada al uso residencial, almacén y cuarto de aperos, sin haberse producido modificaciones en cuanto a volumen o uso desde entonces en ninguna de la edificación que se declara.

Las edificaciones ostentan la siguiente georreferenciación según documentación aportada por RE con fecha 18.02.2022.

CONCLUSIÓN

Examinada la documentación aportada, fotografía certificada y declaración responsable, SE INFORMA FAVORABLE a la certificación administrativa sobre el régimen aplicable a la edificación anteriormente descrita, pudiéndosele otorgar el régimen de FUERA DE ORDENACIÓN al amparo de lo determinado en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre.”

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	31/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

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

Segunda.- Desde el punto de vista del procedimiento solicitado, bajo el concepto de edificaciones aisladas objeto de dicho procedimiento, han de considerarse todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable. Además se ha haber ejecutado con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.


Finalmente es preciso indicar que las edificaciones han de estar terminadas, esto es que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Tercera.- De acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal con fecha 9 de mayo de 2022 la edificación objeto del procedimiento se ha de considerar una edificación aislada ejecutada con infracción de la normativa urbanística, pues carece de licencia urbanística y terminada, en los términos expuesto en el artículo 1.2.e) del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuarta.- Establece el artículo 2 del Decreto 3/2019 que las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

Quinta.- Del informe de la arquitecta municipal de fecha 9 de mayo de 2022 se desprende que se dan todos los requisitos indicados en los artículos citados para considerar aplicable el régimen asimilado al de edificaciones con licencia urbanística de edificación.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	32/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

Sexta.- Habida cuenta de la incompatibilidad urbanística de la edificación en cuestión con el planeamiento urbanístico vigente y aun cuando se pudiera se asimilar a las edificaciones que cuentan con licencia urbanística, el régimen que se le sería de aplicación es el de fuera de ordenación, que debe ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad ex Art. 65 RDLG 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Art. 177.1 b) LOUA y Art. 28.1 b) RDUU, garantizando los principios de seguridad jurídica, fe pública registral, y protección a los posibles terceros adquirentes de buena fe.

Séptima.- En cuanto a las obras y usos que se pueden autorizar en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, hay que estar a lo expresamente establecido en el Art. 2 del Decreto 3/2019, de 24 de septiembre.


Octava.- Corresponde al Ayuntamiento la certificación de la situación de asimilado a licencia urbanística para las edificaciones aisladas y su declaración expresa de su régimen urbanístico, en este caso el de fuera de ordenación.

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

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

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

- a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho y su *certificación expresa de que la edificación estaba terminada a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación y acreditado mediante certificado de técnico competente.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	33/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

Decimosegunda.- Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de certificación administrativa, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

Decimotercera.- Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos.


Decimocuarta.- A la vista de la documentación aportada y de los informes que se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto-ley para la certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las edificaciones en cuestión.

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

Decimosexta.- La certificación administrativa sobre el régimen asimilado a licencia urbanística no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

Decimoséptima.- Una vez se otorgue certificación administrativa sobre el régimen asimilado a licencia urbanística, y en su caso, se determine la condición de fuera de ordenación de la citada edificación sólo podrán autorizarse las obras detalladas en el artículo 34.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Decimoctava.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 177.1.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de éste, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, La resolución que comporte que construcciones o edificaciones e instalaciones determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación.”

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	34/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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

PRIMERO: Reconocer la APLICACIÓN DEL RÉGIMEN ASIMILADO AL DE EDIFICACIONES CON LICENCIA URBANÍSTICA de la edificación de uso residencial sita en el Paraje Paraje Huerta Dulce (Polígono 36 del Parcela 60, registral número 4.475), por haberse comprobado su terminación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Edificación nº 1

- Uso. Residencial
- Superficie Construida 84 m²

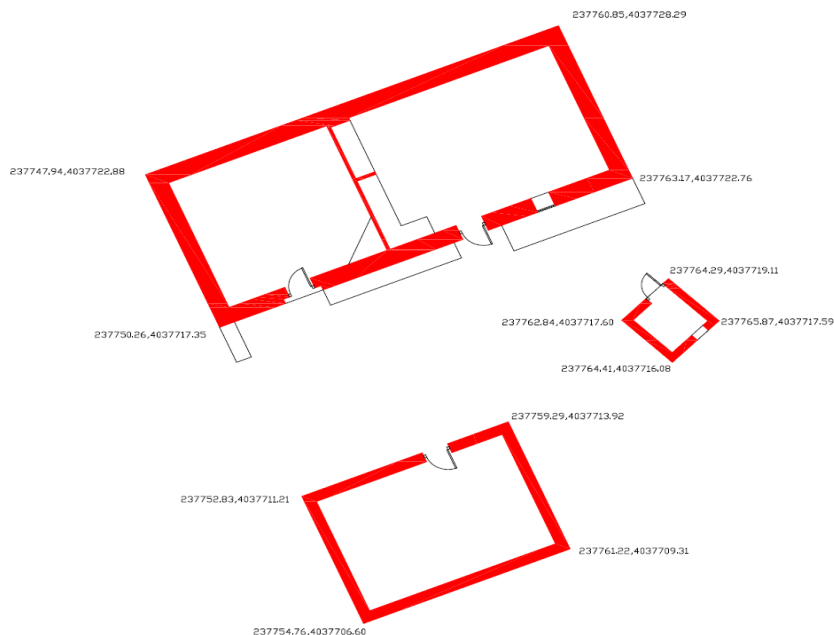
Edificación nº 2


- Uso. Residencial
- Superficie Construida 42 m²

Edificación nº 3

- Uso. Almacén
- Superficie Construida 4,62 m²

Identificación georreferenciada de las edificaciones:



Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	35/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

SEGUNDO: Declarar en fuera de ordenación las edificaciones con los usos indicados sitas en el Paraje Huerta Dulce (Polígono 36 del Parcela 60, registral número 4.475) coordenadas indicadas en el informe de la arquitecta municipal de 9 de mayo de 2022 que se incluyen en el expediente.

TERCERO: Instar al interesado a que haga constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de éste, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal la declaración en fuera de ordenación de los inmuebles en cuestión.

CUARTO: El régimen otorgado habilita al interesado a la ejecución exclusivamente de obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad o la utilización del inmueble, y excepcionalmente obras parciales y circunstanciales de consolidación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

19.2.- Expediente del área de Urbanismo nº 811/21. Reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificación sita en Paraje El Pradillo, P. 19, P. 27

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

“Vista la solicitud presentada por Don Manuel Bancalero Collantes para la declaración de asimilado a fuera de ordenación de edificación, expediente nº 811/2021


Vistos los informes evacuados al respecto por parte de los Servicios Técnicos Municipales con fecha 31.05.2022 y 26.06.2022.

Vistos los antecedentes de hecho siguientes:

“**Primero.-** Con fecha 4 de octubre de 2021 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don Manuel Bancalero Collantes en la que se solicita la declaración de fuera de ordenación de unas edificaciones sitas en el Paraje el Pradillo (Polígono 19 del Parcela 27, registral número 7.599).

Segundo.- Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 31 de mayo de 2022 la arquitecta municipal emite informe en el que se concluye:

*“Examinada la documentación aportada se detecta lo siguiente:
Deberá justificarse la declaración de AFO de las edificaciones existentes y colindantes (se aporta notificación de informe de viabilidad para el*

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	36/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

reconocimiento a asimilado como fuera de ordenación del año 2013 a nombre de Andrés Quintero Bancalero) . En caso de que no cuenten con tal régimen deberán solicitarlo a tal efecto.

Sobre la nave objeto de subsanación, y a tenor de lo dispuesto en el art 6 del Decreto- ley 3/2019 apartado 5. y previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación se insta a ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras de 3 meses.”


Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“Primera.- Con fecha 23 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, permaneciendo vigente no obstante el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyos objetivos y finalidades se centran en regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo rústico, así como reconocer su situación jurídica.

Segunda.- Desde el punto de vista del procedimiento de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación bajo el concepto de edificaciones aisladas objeto de dicho procedimiento, han de considerarse todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable. Además se ha de haber ejecutado con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

Finalmente es preciso indicar que las edificaciones han de estar terminadas, esto es que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

De acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal con fecha 31 de mayo de 2022 la edificación objeto del procedimiento se ha de considerar una edificación aislada ejecutada con infracción de la normativa urbanística y terminada, en los términos expuesto en el artículo 1.2.e) del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	37/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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

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


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

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

- a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto-ley y acreditado mediante certificado de técnico competente

Séptima.- Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

Octava.- Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	38/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q=			

Novena.- A la vista de la documentación aportada y de los informes que se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación señalada en el apartado 2 y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto-ley para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Así mismo se pronunciarán sobre la idoneidad de la acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

Décima.- Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:


- a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.
- b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 3 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Decimoprimera.- Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

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

Decimotercera.- De acuerdo con el contenido del expediente se pone de manifiesto que el inmueble no reúne las condiciones

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	39/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre.

De acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal de fecha 31 de mayo de 2022, una parte de la edificación de uso almacén no reúne las condiciones mínimas seguridad y salubridad.

Decimocuarta.- Al margen de ello la arquitecta municipal en el reiterado informe de fecha 31 de mayo de 2022, indica así mismo que existen edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística

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


Decimosexta.- La documentación que deben aportar los interesados se detalla en el artículo 6 de la Ordenanza reguladora citada, constando informe de la arquitecta municipal de fecha 31 de mayo de 2022 donde se acredita que la documentación presentada por el interesado se adecua a lo requerido en la citada norma

Decimoséptima.- De la documentación obrante en el expediente, en particular la fotografía aérea original del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía lo declarado por el propio interesado, así como de lo que se deduce de la visita realizada a la edificación en el día de hoy, se deduce que la fecha de terminación de la edificación se puede establecer en julio de 2013.

Decimooctava.- El cumplimiento de las normas mínimas seguridad y salubridad han sido analizadas por la arquitecta municipal en su informe de fecha 31 de mayo de 2022, habiéndose comprobado que no se cumplen en una parte determinada de la edificación

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	40/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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

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


Vigesimoprimera. - La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

- a) La identificación de la edificación.
- b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso. Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 9.4 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre.
- e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.
- f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 9 Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre.

Vigesimosegunda.- Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del presente Decreto-ley para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

Vigesimotercera - El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Vigesimocuarta.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	41/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

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

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


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

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

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

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.- Ordenar al interesado en el expediente la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de parte de la edificación dedicada a almacén cuyo reconocimiento en asimilado a fuera de ordenación se solicita.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	42/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

SEGUNDO.- Las obras ordenadas en el punto anterior deberán recogerse en un proyecto técnico a presentar por el interesado, en este Excmo. Ayuntamiento, en un plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de la presente.

TERCERO.- Requerir al interesado que se aporte la documentación necesaria que justifique la situación jurídica del resto edificaciones presentes en la finca.”

PUNTO 20.- ASUNTOS DE URGENCIA.

20.1.- Expediente del área de Secretaria nº 279/21. Licitación de la concesión del servicio para la explotación de cafetería/bar en el Centro de participación activa “El Silo”. Adjudicación

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

La Sra. Concejala delegada de Servicios Sociales e Igualdad somete a consideración de la Junta de Gobierno el expediente nº 279/2021 cuya tramitación ha concluido con posterioridad a la convocatoria de esta sesión ordinaria.


Justificación de la urgencia: Dña. Isabel Quintero explica que se trata de aprobar la adjudicación de este contrato que satisface una necesidad muy apreciada por los usuarios del Centro de Participación Activa, que los usuarios han mostrado interés por conocer la fecha de apertura del bar desde que se inició la tramitación del procedimiento y que una vez que se ha concluido la tramitación, se considera conveniente que la resuelva la Junta de Gobierno en esta sesión y no retrasarla a la próxima sesión, para que pueda formalizarse el contrato en los próximos días y que la apertura al público se pueda producir la semana próxima.

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

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

“Se tramita en el Área de Secretaría General el expediente nº 279/2021 relativo al contrato de concesión de servicio para la explotación del bar/cafetería del Centro de Participación Activa del municipio denominado “El Silo” del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia en el que constan los siguientes antecedentes:

Primero.- Con fecha 8 de abril de 2022 mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local como órgano de contratación se aprobó el inicio del procedimiento de adjudicación del contrato, se aprobó el expediente tramitado y el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas particulares que regirán la licitación del contrato de la concesión de servicios para

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	43/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

la explotación de bar/cafetería en el Centro de Participación Activa de “El Silo” del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia. El procedimiento de adjudicación es el procedimiento restringido.

Segundo.- Finalizado el plazo de presentación de solicitudes de participación de los licitadores interesados, con fecha 4 de mayo de 2022 se reunió la mesa de contratación como órgano de asistencia al órgano de contratación que comprobó la existencia de un único licitador interesado, concretamente:

- D^a. Amanda Galindo Macías, con D.N.I. ***5211**.

Tercero.- Examinada por la Mesa la documentación aportada en el archivo electrónico “A” acordó lo siguiente:

*“1º).- En virtud de lo dispuesto en el apartado 12.2º del PCAP, conceder un plazo no superior a tres días hábiles para que la licitadora D^a. Amanda Galindo Macías, con D.N.I. ***5211**, subsane el requisito de selección relativo a su solvencia económica-financiera, y concretamente aporte el “documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro” a través del cual asegure tener vigente la póliza durante todo el plazo de ejecución del contrato. La presentación del documento objeto de subsanación se realizará de manera telemática a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, no siendo válida su presentación por ninguna otra vía. Una vez finalice el plazo de subsanación la Mesa de contratación se reunirá para su comprobación”.*


De dicho acuerdo se dio traslado a la licitadora a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP).

Cuarto.- Finalizado el citado plazo de subsanación, y previa propuesta elevada por la Mesa de Contratación el 16 de mayo de 2022, el órgano de contratación con fecha 20 de mayo de 2022 adoptó el siguiente acuerdo: “1.- Declarar la admisión de la licitadora D^a. Amanda Galindo Macías, con D.N.I. ***5211**, en el procedimiento de adjudicación del contrato de concesión de servicios para la explotación de bar/cafetería en el Centro de Participación Activa de “El Silo” como candidata a recibir invitación por cumplir los requisitos de selección previos. 2.- Cursar la invitación formal correspondiente para presentar su oferta empleando la plataforma de contratación del Estado”.

Quinto.- Se procedió a cursar la correspondiente invitación a la licitadora para que presente su oferta empleando la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Sexto.- Con fecha 7 de junio de 2022 se ha reunido la Mesa de Contratación para la apertura del archivo electrónico B que contiene la oferta de la licitadora, y ha adoptado los acuerdos que se reflejan a continuación y se ha dado traslado de los mismos a esta Alcaldía a los efectos de elevar propuesta al órgano de contratación:

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37
Observaciones		Página	44/49
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==		



“1. La mesa acuerda admitir la oferta presentada por la licitadora Amanda Galindo Macías.

2. La mesa no identifica la oferta presentada como incurso en oferta anormal o desproporcionada de acuerdo con los criterios del pliego.

3. La mesa acuerda aprobar la siguiente puntuación de la oferta presentada por D^a. Amanda Galindo Macías, con D.N.I. N^o ***5211**:

1^o).- Precio de las consumiciones.....50 puntos

2^o).-Mejoras:

2.1).- Aportación de mejoras en el mobiliario exterior o interior en la zona de bar/cafetería (barra y salón) (máximo 15 puntos):

- Aire acondicionado planta baja.....0 puntos.
- Otro mobiliario (diferente al obligatorio para el servicio):.....0 puntos.

2.2).- Proyecto de animación social (máximo 15 puntos).

- Realización de jornadas gastronómicas temáticas..... 10 puntos.
- Realización de actuaciones musicales o artísticas..... 10 puntos.
- Colaboración en actividades organizadas por el Ayuntamiento.... 10 puntos, con el siguiente desglose:
 - Navidad.....2 puntos.
 - Carnaval.....2 puntos.
 - Cruces de Mayo.....2 puntos.
 - Feria.....2 puntos.
 - Celebración del Día de las Personas Mayores.2 puntos.
 - prensa escrita..... 1 punto.
 - canales de TV.....2 puntos.

3^o) Oferta económica:


- canon:20 puntos

TOTAL DE PUNTOS: 50+15+20= 85 puntos.

4.- En consecuencia, la Mesa acuerda por unanimidad proponer al órgano de contratación la adjudicación del contrato a D^a. Amanda Galindo Macías, con NIF ***5211**, al ser identificada su oferta como la más ventajosa de acuerdo con los criterios de adjudicación recogidos en el PCAP y haber sido clasificada en primer término.”

Séptimo.- Con fecha 10 de junio de 2022, por acuerdo del órgano competente se aceptó la propuesta de adjudicación de la mesa y se concedió a la licitadora un plazo de diez días hábiles para que aportara la documentación previa a la adjudicación conforme a la cláusula 20 del PCAP.

Octavo.- Presentada por la licitadora dicha documentación, el 30 de junio de 2022 se ha reunido la Mesa de contratación para dar cuenta de ésta y examinarla, constatando en el Acta sus conclusiones en las que se indica que la licitadora ha aportado en plazo y forma en su totalidad la documentación previa a la licitación de acuerdo con la cláusula 20 del PCAP.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	45/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

Por todo ello, la Mesa por unanimidad adopta los siguientes ACUERDOS:

*“1.- Aceptar la documentación aportada por D^a. Amanda Galindo Macías, con NIF ***5211**, habiendo completado el requerimiento de la mesa de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 20^o del pliego de cláusulas Administrativas.*

*2.-Proponer al órgano competente la adjudicación del contrato de concesión de servicios para la explotación de bar/cafetería en el Centro de Participación Activa de “El Silo” a la licitadora D^a. Amanda Galindo Macías, con NIF ***5211**, al ser identificada su oferta como la más ventajosa de acuerdo con los criterios de adjudicación recogidos en el PCAP, haber sido clasificada en primer término y aportar la totalidad de la documentación requerida previa a la adjudicación conforme a lo dispuesto en el apartado 20^o del Pliego de Cláusulas Administrativas”.*

Se ha incorporado con fecha 30 de junio de 2022 el Informe de fiscalización favorable de la Intervención municipal.

En virtud de lo expuesto 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.- Adjudicar a D^a. Amanda Galindo Macías, con NIF ***5211**, el contrato de concesión de servicios para la explotación de bar/cafetería en el Centro de Participación Activa de “El Silo” por el canon anual y mejoras , según su oferta, que a continuación se transcriben:

“Bar/cafetería del Centro “ El Silo”

1^o.- Precio de las consumiciones:

BEBIDAS

CAFÉ-INFUSIONES	PRECIO UDAD	OFERTA
CAFÉ SOLO O CON LECHE	1,10 €	1,10 €
DESCAFEINADO	1,10 €	1,10 €
DESCAFEINADO DE MÁQUINA	1,10 €	1,10 €
COLACAO	1,00 €	1,00 €
LECHE	1,00 €	1,00 €
INFUSIONES CON AGUA	1,00 €	1,00 €
INFUSIONES CON LECHE	1,00 €	1,00 €

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Url De Verificación	Página		46/49	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxEm+MZ/GUb0Q==			

ZUMOS-REFRESCOS	PRECIO UDAD	OFERTA
COLA-LIMÓN-NARANJA-TÓNICA	1,00 €	1,00 €
ZUMOS FRUTAS	1,00 €	1,00 €
BATIDOS	1,00 €	1,00 €
ZUMOS NATURAL	1,30 €	1,30 €
BITTER/OTRAS MARCAS	1,00 €	1,00 €

CERVEZAS	PRECIO UDAD	OFERTA
BOTELLÍN	1,00 €	1,00 €
TERCIO	1,20 €	1,20 €
DE BARRIL	1,00 €	1,00 €
SIN ALCOHOL	1,00 €	1,00 €
COMBINADAS DE LIMÓN O SIMILAR	1,00 €	1,00 €


VINOS	PRECIO UDAD	OFERTA
FINO-SOLERA-CANASTA	1,10 €	1,00 €
TINTO O BLANCO	1,10 €	1,10 €
RIOJA	1,20 €	1,20 €
TINTO DE VERANO	1,00 €	1,00 €
MOSCATEL	1,00 €	1,00 €
MANZANILLA	0,75 €	0,75 €
MOSTO	0,75 €	0,75 €

COMIDAS

DESAYUNOS	PRECIO UDAD	OFERTA
CAFÉ Y MEDIA TOSTADA	1,60 €	1,60 €
CAFÉ Y TOSTADA	2,10 €	2,10 €
ZUMO NATURAL	1,30 €	1,30 €

2º).-Mejoras

2.1).- Aportación de mejoras en el mobiliario exterior o interior en la zona de bar/cafetería (barra y salón):

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Url De Verificación	Página		47/49	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			



- Renovación mobiliario (mesas-sillas indicando número): NO.
- Otro mobiliario (no esencial para el servicio): especificar:..... NO.

2.2).- Proyecto de animación social :

2.2.1.- Realización de jornadas gastronómicas temáticas: SI.

2.2.2.- Realización de actuaciones musicales o artísticas: SI.

2.2.3.- Colaboración en actividades organizadas por el Ayuntamiento:

describa en cual:

Navidad: SI.

Carnaval: SI.

Cruces de Mayo:SI.

Feria: SI.

Celebración del Día de las Personas Mayores: SI.

2.2.4.- prensa escrita: SI: Diario de Cádiz.

2.2.5.- canales de TV:

descripción: TDT.

3º) Oferta económica:

canon: 725 €/año (en número), (en letra) setecientos veinticinco euros/año”.

El contrato tendrá un plazo inicial de dos años desde su formalización, prorrogable por periodos de un año, con un plazo máximo, incluidas las prórrogas, de cuatro años, debiendo existir acuerdo expreso entre ambas partes para cada prórroga anual que se produzca, que se formalizará con al menos tres meses de antelación.

SEGUNDO.- Requerir a D^a. Amanda Galindo Macías, con NIF ***5211**, para que proceda a la formalización del contrato dentro del plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

TERCERO.- Autorizar al Alcalde-Presidente a la firma del contrato administrativo.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al adjudicatario y dar cuenta al Área proponente de del contrato, dar cuenta a la Intervención y Tesorería General para su conocimiento y efectos oportunos.

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

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

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	48/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			

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

No hubo.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

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

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia, se levantó la sesión siendo las 09:30 horas, de la que se extiende este Acta, y de cuyo contenido como Secretaria General, Doy Fe.


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

**Vº. Bº.
EL PRESIDENTE**

Manuel F. Macías Herrera.

LA SECRETARIA GENERAL

Cristina Barrera Merino.

Código Seguro De Verificación	2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	05/07/2022 11:05:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/07/2022 12:26:37	
Observaciones		Página	49/49	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2+9G3p0koLxE+MZ/GUb0Q==			