

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE  
GOBIERNO LOCAL, EL DÍA 2 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024**

**SEÑORES ASISTENTES:**

**Presidente:**

**Sr. Alcalde**

Don José Manuel Ruiz Alvarado

**Sre/as. miembros de la J.G.L.**

Doña M<sup>a</sup> Isabel Gautier Bolaños

Doña Davinia M<sup>a</sup> Calderón Sánchez

Don José M<sup>a</sup> Bancalero García

**Secretaria General:**

Doña Cristina Barrera Merino.

**Interventor:**

Don Manuel Javier Cabeza Martínez.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, siendo las 09:30 horas del día 2 de diciembre de 2.024, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local en segunda convocatoria, al objeto de celebrar la sesión ordinaria, concurriendo los/as Señores/as miembros indicados.

Junto con convocatoria se ha remitido a los miembros de este órgano el Acta en borrador de la sesión anterior y las propuestas que se someten a aprobación.

**No asisten:**

Doña Carola Patrizia Cornelissen

Doña Cristina Sánchez Collantes

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

**PUNTO 1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR**

Por mí, la Secretaria General se presenta el borrador del acta de la sesión de fecha 25 de noviembre de 2024, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

**PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 1/39                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

#### PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

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

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

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

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

##### 7.1.- Expediente de Urbanismo nº 605/24. Expediente de protección de la legalidad urbanística por ejecución de obras sin licencia en C/ Nicaragua, nº 11

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

**“Primero.-** Con fecha 5 de agosto de 2024, se recibe Acta de la Policía Local de fecha 1 de agosto, en el que se da cuenta de una inspección realizadas al inmueble sito en el número 11 de la calle Nicaragua y en el que expone que se detectado la ejecución de obras que describen como “la colocación en la azotea de unas vigas de aluminio para construcción de pérgola, NO contando con ningún tipo de licencia”.

En la citada Acta se identifica como responsable de las obras a Don Juan M. Recio Muñoz.

**Segundo.-** Con fecha 2 de agosto de 2024 tiene entrada en el registro municipal, escrito presentado por Don Juan M. Recio Muñoz para la declaración responsable de ejecución de obras consistente en “montaje estructura metálica para pérgola metálica desmontable para evitar altas temperaturas en vivienda más cerramiento con vidrio como cortaviento”, según la descripción que realiza el propio interesado, en inmueble sito en calle Nicaragua nº 11.

Dicha petición se ha tramitado en un expediente referenciado como 596/24.

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 2/39                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |



**Tercero.-** Tras requerirse informe a la arquitecta municipal, se emite informe con fecha 13 de agosto de 2024, en el que se concluye que “Se informa NO FAVORABLE a la actuación pretendida, no autorizándose elementos fijos ni móviles en patios delanteros de promociones unifamiliares que supongan un aumento de edificabilidad y de ocupación de la parcela. La propuesta no se ajusta a las determinaciones del planeamiento municipal vigente ni a la zona de ordenanza.”

**Cuarto.-** Con fecha 4 de noviembre de 2024 la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes acuerdos:

*“Primera.- Declarar la ineficacia de la declaración responsable presentada por Don Juan M. Recio Muñoz para la ejecución de obras consistente en “montaje estructura metálica para pérgola metálica desmontable para evitar altas temperaturas en vivienda más cerramiento con vidrio como cortaviento”, según la descripción que realiza el propio interesado, en inmueble sito en calle Nicaragua nº 11.*

*Segunda.- Ordenar a todos los interesados, entre los que se ha de encontrar necesariamente, el promotor de las obras Don Juan M. Recio Muñoz y a la empresa constructora de la misma la inmediata suspensión de las obras sin licencia que se realizan en calle Nicaragua nº 11, conforme establece el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

*Tercera.- 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.*

*Cuarta.- 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.”*

El acuerdo referido es notificado al interesado al 11 de noviembre de 2024.

**Quinto.-** Con fecha 8 de noviembre de 2024 el arquitecto técnico municipal. Requerido a tal efecto, emite informe con el siguiente contenido:

*“Que las obras descritas en el acta de la policía local de fecha 05.08.24 se corresponden con las obras del expediente 596/24, comunicadas mediante declaración responsable con fecha 02.08.24 y registro de entrada nº7007,*

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 3/39                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |  |         |                     |



*informadas por la arquitecta municipal con fecha 13.08.24 en sentido desfavorable  
por ser las obras incompatibles con la normativa urbanística.  
Valor de las obras estimadas inicialmente: 3.000,00 €.”*

**Sexto.-** Con fecha 14 de noviembre de 2024, Don Juan Recio Muñoz presenta escrito en el que, entre otras cuestiones, se expone que:

*“que desde el momento en el que se recibió la notificación con el nº de expediente arriba reseñado no volverá a realizarse ninguna modificación, ni instalar ningún tipo de estructura sin antes solicitar los permisos necesarios para ello.”*

### **FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA**

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

**Segundo.-** 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.

**Tercero.-** Por otra parte en el artículo 291 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se detalla que, en particular, estará sujeto a licencia urbanística *“Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.”*

**Cuarto.-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por esta Ley o

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 4/39                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella.

Así mismo y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152.2 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.

Tal cuestión se ve refrendado en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que en su artículo 358.1 determina que cuando se trate de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que estando sujetos a cualquier aprobación, licencia urbanística previa o presupuesto habilitante, se realicen, ejecuten o desarrollen sin los mismos o contraviniendo o excediendo sus términos, el órgano competente para iniciar el procedimiento deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como la interrupción del suministro de los servicios públicos.

Con el acuerdo de suspensión se podrán adoptar otras medidas provisionales que resulten necesarias para garantizar la total paralización de los actos y la interrupción de los usos, tales como el precintado de las obras, instalaciones o usos, la retirada de materiales y maquinaria, la prohibición de acceso, o cuando se trate de una demolición, el acopio y la preservación de todos los materiales y restos de la misma, que deban conservarse para su reconstrucción, a costa del promotor, propietario o responsable del acto, a quienes corresponderá asimismo, abonar los gastos de transporte, depósito y custodia que se produzcan.

De acuerdo con los principios de proporcionalidad y menor onerosidad, no se adoptará la medida cautelar de suspensión de los suministros cuando las obras en curso de ejecución sean de escasa entidad por sus características o superficie afectada y se desarrollen en un inmueble que tenga la condición legal de domicilio de personas físicas.

Las medidas provisionales podrán adoptarse, de forma motivada, incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable y para la protección cautelar de los intereses implicados. Estas medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción. En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de inicio no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 5/39                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

**Sexto.-** En el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística perturbada, bien con carácter previo a su iniciación o durante su tramitación, se emitirán los preceptivos informes técnico y jurídico que deberán señalar motivadamente si los actos o usos son compatibles o no con la ordenación territorial o urbanística vigente. Iniciado el expediente y emitidos los informes técnico y jurídico, con carácter previo a la propuesta de resolución, la persona interesada dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas en los términos señalados en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. Dicho trámite podrá evacuarse conjuntamente con el acuerdo de iniciación si los informes se hubieran emitido con anterioridad al mismo. (artículo 360 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía)

**Séptimo.-** En caso de imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para restablecer y adecuar la realidad física alterada a la ordenación territorial y urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 363 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran ordenado, incluido el precintado de las obras, instalaciones o usos.

**Octavo.-** La resolución de finalización del procedimiento de reposición de la realidad física alterada deberá indicar un plazo no superior a dos meses para llevar a cabo las medidas que hubieren sido acordadas en la misma, así como la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la restauración, se procederá a la ejecución forzosa para la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística, incluyendo a la ejecución subsidiaria por la Administración pública actuante y en su caso a la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo previsto en el artículo 154.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

|                               |                                                                                                                                                                               |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQt <b>tb</b> Z84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                                                     | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                                                       | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                                               | Página  | 6/39                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQt&lt;b&gt;tb&lt;/b&gt;Z84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQt<b>tb</b>Z84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

En consecuencia, se propone que por la Junta de Gobierno Local se adopte los siguientes acuerdos:

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

**Segunda.-** Confirmar las medidas provisionales adoptadas por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 4 de noviembre de 2024 y consistentes en la paralización de las obras sin licencia que se realizan en calle Nicaragua nº 11 y cuyo detalle se ha descrito en la presente.”

## 7.2.- Expediente de Urbanismo nº 760/24. Abandono de vehículo.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado por abandono de vehículo, expediente 760/2024.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Jefe de Urbanismo de fecha 18.11.2024.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 1 de octubre de 2024, tiene entrada en el registro municipal denuncia de la Jefatura de la Policía Local en el que se pone de manifiesto el abandono de un vehículo de acuerdo con el siguiente detalle:

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 7/39                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

- Titular: D. Rafael D. J.
- Lugar del Abandono: Avda. Prado de la Feria
- Matricula o número de bastidor: 2921LFD
- Marca y Modelo: Citroen C-4”

Vistas las consideraciones siguientes:

**“Primera.-** Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, considera como residuo doméstico, entre otros, los vehículos abandonados ([art. 2.z.3º.at](#)), siendo competencia de las Entidades locales la gestión de este tipo de residuos, en los términos establecidos en esta Ley y en las que, en su caso, dicten las Comunidades Autónomas, de conformidad con el [artículo 25.2.b\)](#) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el [artículo 9.6](#) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

Corresponde a los municipios, como servicio obligatorio, la recogida, el transporte, la valorización y eliminación de los residuos domésticos, en la forma en que establezcan las respectivas Ordenanzas

**Segunda.-** De acuerdo con dispuesto en de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106 del [Real Decreto Legislativo 6/2015](#), de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, la Administración competente en materia de ordenación y gestión del tráfico podrá ordenar el traslado del vehículo a un Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos para su posterior destrucción y descontaminación, entre otros casos cuando permanezca estacionado por un período superior a un mes en el mismo lugar y presente desperfectos que hagan imposible su desplazamiento por sus propios medios o le falten las placas de matrícula.

Con anterioridad a la orden de traslado del vehículo, la Administración requerirá al titular del mismo advirtiéndole que, de no proceder a su retirada en el plazo de un mes, se procederá a su traslado al Centro Autorizado de Tratamiento.”

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.-** Requerir a D. Rafael Delgado Jiménez para que en plazo de un mes proceda a la retirada del vehículo, advirtiéndole que si no lo hiciere se procederá a su tratamiento como residuo doméstico siéndole de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, ordenando su traslado a un centro autorizado de tratamiento de vehículos para su destrucción y descontaminación, y pudiendo constituir los hechos descritos una infracción grave prevista en el [artículo 108.3.c\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incoándose procedimiento sancionador por los mencionados hechos, y pudiendo ser sancionado con multa de 2001 euros hasta 100.000 euros, de acuerdo con el [artículo 109.1.b.1º\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 8/39                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg== |         |                     |                                                                                       |

contaminados para una economía circular.

**Segundo.-** Advertir a D. Rafael Delgado Jiménez que si no fuera de su interés la retirada del mencionado vehículo, sólo quedará exento de responsabilidad administrativa si lo cede a un gestor de residuos autorizado para realizar las operaciones que componen la gestión de los residuos, y siempre que la entrega de los mismos se realice cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación sectorial en materia de residuos.”

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

**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 AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.**

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 NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES**

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

**PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.**

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 9/39                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

**PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.**

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

**PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.**

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

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

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

**PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS.**

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

**PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

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

**19.1.- Expediente de Urbanismo nº 759/22. Reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificaciones sitas en Paraje San José de Malcocinado, P. 63, P. 85**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud presentada por D. Miguel Ángel Pérez Robleda para la declaración de asimilado a fuera de ordenación de edificaciones, expediente 759/2022.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 10/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

Vista la tramitación del mismo, así como visto el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 20.07.2024, que a continuación se transcribe:

**“SOLICITANTE**

**MIGUEL ÁNGEL PÉREZ ROBLEDA**

NIF: 45.057.067-K

**ASUNTO** – Reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.

**UBICACIÓN**

- Paraje Cortijo Malcocinado.
- PARCELA 85-POLÍGONO 63.
- Finca Registral nº. 12.817.

**CLASIFICACIÓN**

- SUELO NO URBANIZABLE-RÉGIMEN GENERAL.
- SUELO RÚSTICO COMÚN (Art. 14.1-d) LISTA).

**DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

- Documento técnico, denominado “EXPEDIENTE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA Y PARCELA”, suscrito por d. Antonio Cabrera Mateos, Arquitecto Técnico, con visado nº. 2022-03228 de fecha 26 de septiembre de 2022.

**PEM DECLARADO** – 42.965,00 €.

**PEM REVISADO** – 46.049,98 €.

**LEGISLACIÓN APLICABLE**

- RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955.
- PGOU de Medina Sidonia (La adaptación a la LOUA fue publicada en el BOP Cádiz nº. 248 de 30/12/2009).
- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación de construcciones, obras e instalaciones.
- Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

**ANTECEDENTES**

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                       | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 11/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==</a> |         |                     |



I.- Con fecha 13/06/2024 tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz, solicitud de Informe Jurídico respecto al Reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones sitas en Polígono 63, Parcela 85, Paraje Cortijo Malcocinado, en el T.M. de Medina Sidonia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La situación de asimilado a fuera de ordenación se regula en el **Título VIII “Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares”** de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)**, que comprende los artículos 173 al 176; y en el **Capítulo I del Título VIII del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RGLISTA)**, que comprende los artículos 404 al 410.

Tras la entrada en vigor del RGLISTA quedan derogados el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medias urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en dicho Decreto (Disposición derogatoria única del RGLISTA).

En consecuencia, queda derogada la Ordenanza Municipal reguladora del procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilados a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones.

**SEGUNDO.** De acuerdo con lo estipulado en el Art. 406 del RGLISTA, la solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un documento elaborado por técnico competente que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 405 en el que se incluirá lo siguiente:

- Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía georreferenciada.
- Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- Identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico.
- Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407.
- En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 12/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

h) A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

**TERCERO.-** Según el artículo 408.5 del RGLISTA, durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrá consistir en lo siguiente:

- Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.
- Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

**CUARTO.-** Consta en el expediente Informe Técnico municipal de fecha 29/09/2023, con el siguiente contenido:

“Revisada la documentación presentada y vistas las características de la actuación pretendida, la edificación tiene tipología prefabricada por lo que:

Se insta al ordenamiento a la persona propietaria de la edificación a la ejecución de obras estableciendo un plazo de 3 meses Y para presentar el proyecto técnico de adecuación en virtud de lo dispuesto en el Artículo 408 del decreto 550/2022. Esto es:

- Adecuar los Cerramientos del inmueble, estos deberán ser revestido de mortero y pintado en blanco. Se prohíben expresamente los acabados en pizarra, chapas metálicas, madera, fibrocemento.

- El acabado de cubiertas deberá ser de teja en el caso de cubiertas inclinadas.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento y consistirán en la adecuación y cumplimiento de las condiciones de imagen y ambiente rural incluidas en el artículo 5.2.1 y 5.2.2 de las normas, resultandos indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.”

A la vista de dicho Informe, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, en sesión ordinaria de fecha 19/02/2024, ORDENA a D. Miguel Ángel Pérez Robleda, la ejecución en el plazo de tres meses de las obras descritas en el Informe Técnico Municipal de fecha 29/09/2023, debiendo presentar con anterioridad al inicio de las mismas documento técnico suscrito por facultativo

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 13/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |  |         |                     |



competente donde se recojan las actuaciones ordenadas y el presupuesto de las mismas.

Dicha Orden se le notifica al interesado con fecha 19/02/2024, no constando en el expediente que se hay cumplido la misma ni recurrido, habiendo transcurrido el plazo de tres meses otorgado **para acreditar su cumplimiento, por lo que procede continuar con la tramitación del procedimiento y proceder a su resolución.**

**QUINTO.-** El artículo 405 del RGLISTA enumera los requisitos mínimos que debe concurrir para que una edificación sea reconocida en situación de asimilado a fuera de ordenación:

*a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.*

*b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.*

*c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.*

Revisado el expediente, se ha podido verificar que las edificaciones objeto de AFO reúnen todos los requisitos enumerados en el artículo transcrito, resultando de los informes técnicos que la única deficiencia observada afecta a la necesidad de mantener el ornato público y reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

Por consiguiente, se considera que procede el reconocimiento de las edificaciones objeto del expediente 759/2022, en situación de asimilado a fuera de ordenación, sin perjuicio del deber que tiene todo propietario de mantener las edificaciones en adecuadas condiciones de ornato público, conforme a lo estipulado en el artículo 144 de la LISTA.

Asimismo, procede indicar que el incumplimiento de una orden de ejecución es un hecho tipificado en el artículo 378.3-g) del RGLISTA como infracción urbanística grave.

## CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo establecido en el art. 173 de la LISTA y el art. 404 del RGLISTA, **procede declarar las edificaciones sitas en Paraje Cortijo Malcocinado, Polígono 63, Parcela 85, Medina Sidonia (Cádiz), con Ref. catastral 11023A063000850004WO, Finca Registral Nº. 12.817, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN**, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, debiéndose hacer constar expresamente en la resolución de reconocimiento las siguientes determinaciones:

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 14/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |





1º. La edificación principal, destinada a uso residencial, tiene una superficie total construida de 59,90 m2, que se distribuye en: porche, salón de estar/cocina, dos dormitorios y baño. La parcela a la que se vincula la edificación tiene una superficie de 1.312,00 m<sup>2</sup> (siendo la superficie de la finca matriz de 10.500 m2).

Además de la construcción principal existe en la parcela:

- Almacén 1: 47,51 m2.
- Almacén 2: 18,36 m2.
- Almacén 3: 4,84 m2.
- Piscina: 27,00 m2.

ALMACEN 2

13=244777.16 - 4026396.18  
14=244783.17 - 4026392.99  
15=244781.90 - 4026390.61  
16=244775.89 - 4026393.79

ALMACEN 3

17=244824.96 - 4026387.28  
18=244826.49 - 4026386.54  
19=244825.24 - 4026383.98  
20=244823.71 - 4026384.72

PISCINA

21=244815.39 - 4026389.09  
22=244821.45 - 4026385.88  
23=244819.57 - 4026382.35  
24=244813.52 - 4026385.56

PARCELA MATRIZ

A=244838.71 - 4026516.53  
B=244888.85 - 4026489.95  
C=244802.18 - 4026326.49  
D=244752.04 - 4026353.07

PARCELA A SEGREGAR

E=244786.75 - 4026418.54  
F=244816.61 - 4026402.71  
G=244827.72 - 4026389.05  
H=244818.50 - 4026370.18  
I=244773.71 - 4026393.94

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                       | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 15/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==</a> |         |                     |





VIVIENDA

1=244799.72 - 4026399.67  
2=244806.44 - 4026396.11  
3=244805.50 - 4026394.34  
4=244807.93 - 4026393.05  
5=244806.05 - 4026389.52  
6=244803.62 - 4026390.80  
7=244802.69 - 4026389.04  
8=244795.97 - 4026392.60

ALMACEN 1

9=244781.78 - 4026408.10  
10=244787.61 - 4026405.01  
11=244784.24 - 4026398.65  
12=244778.41 - 4026401.74

2º. Las edificaciones tienen una antigüedad superior a 6 años, habiendo transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

3º. Reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

4º. No se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.

5º. El suministro eléctrico, de agua y saneamiento se resuelve mediante instalaciones autónomas no contando con acceso, actualmente, a las redes de infraestructuras existentes.

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación (según la documentación remitida a este Servicio).

7º. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

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 ella se lleven o puedan llevar a cabo.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 16/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |



desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.”

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 las edificaciones sitas en Paraje Cortijo Malcocinado, Polígono 63, Parcela 85, Medina Sidonia (Cádiz), con Ref. catastral 11023A063000850004WO, Finca Registral N°. 12.817, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

La presente resolución de reconocimiento queda supeditada a las siguientes determinaciones:

1º. La edificación principal, destinada a uso residencial, tiene una superficie total construida de 59,90 m2, que se distribuye en: porche, salón de estar/cocina, dos dormitorios y baño. La parcela a la que se vincula la edificación tiene una superficie de 1.312,00 m² (siendo la superficie de la finca matriz de 10.500 m2).

Además de la construcción principal existe en la parcela:

- Almacén 1: 47,51 m2.
- Almacén 2: 18,36 m2.
- Almacén 3: 4,84 m2.
- Piscina: 27,00 m2.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 17/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

PARCELA MATRIZ

A=244838.71 - 4026516.53  
B=244888.85 - 4026489.95  
C=244802.18 - 4026326.49  
D=244752.04 - 4026353.07

ALMACEN 2

13=244777.16 - 4026396.18  
14=244783.17 - 4026392.99  
15=244781.90 - 4026390.61  
16=244775.89 - 4026393.79

ALMACEN 3

17=244824.96 - 4026387.28  
18=244826.49 - 4026386.54  
19=244825.24 - 4026383.98  
20=244823.71 - 4026384.72

PISCINA

21=244815.39 - 4026389.09  
22=244821.45 - 4026385.88  
23=244819.57 - 4026382.35  
24=244813.52 - 4026385.56

PARCELA A SEGREGAR

E=244786.75 - 4026418.54  
F=244816.61 - 4026402.71  
G=244827.72 - 4026389.05  
H=244818.50 - 4026370.18  
I=244773.71 - 4026393.94

VIVIENDA

1=244799.72 - 4026399.67  
2=244806.44 - 4026396.11  
3=244805.50 - 4026394.34  
4=244807.93 - 4026393.05  
5=244806.05 - 4026389.52  
6=244803.62 - 4026390.80  
7=244802.69 - 4026389.04  
8=244795.97 - 4026392.60

ALMACEN 1

9=244781.78 - 4026408.10  
10=244787.61 - 4026405.01  
11=244784.24 - 4026398.65  
12=244778.41 - 4026401.74

2º. Las edificaciones tienen una antigüedad superior a 6 años, habiendo transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

3º. Reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

4º. No se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.

5º. El suministro eléctrico, de agua y saneamiento se resuelve mediante instalaciones autónomas no contando con acceso, actualmente, a las redes de infraestructuras existentes.

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 18/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg== |         |                     |                                                                                       |

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación (según la documentación remitida a este Servicio).

7º. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

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 ella se lleven o puedan llevar a cabo.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

SEGUNDO: Aprobar la liquidación nº 23/2024/32/18 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 19/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |



- Valor de la construcción.....46.049,98 €
- Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)1.703,85 €
- Pagado en autoliquidación:.....1.589,71 €
- TOTAL LIQUIDACION (2-3):..... 114,14 €

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 23/2024/32/18:

- 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

#### 19.2.- Expediente del Área de Urbanismo nº 474/24. Reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificación sita en C/ Arrieros.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, expediente 474/2024.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 14.10.2024, que a continuación se transcribe:

#### “SOLICITANTE

- DIEGO CABALLERO COLLANTES.
- DNI: 32.860.577-V.

**ASUNTO** – Reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 20/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |



### UBICACIÓN

- CLARRIEROS.
- Ref. catastral 7989020TF3378N0001AG.
- Finca Registral nº. 5.806.

### CLASIFICACIÓN

- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO-ÁREA DE PROTECCIÓN Y MEJORA "CERRO DEL CASTILLO": ZONA DE USO CULTURAL Y TURÍSTICO (PGOU).
- SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 14.1 c) LISTA).

### DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- Documento técnico denominado "EXPEDIENTE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DEL INMUEBLE SITO EN CALLE ARRIEROS, PARCELA CATASTRAL Nº. 7989020TF3378N0001AG, FINCA REGISTRAL Nº. 5.806, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA", suscrito por D<sup>a</sup>. Nieves León Carrión, Arquitecta colegiada Nº. 2.874 del COAS.

**PEM DECLARADO** – 71.963,45 €.

**PEM REVISADO** – 71.963,45 €.

### LEGISLACIÓN APLICABLE

- RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955.
- PGOU de Medina Sidonia (La adaptación a la LOUA fue publicada en el BOP Cádiz nº. 248 de 30/12/2009).
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (Cádiz).
- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación de construcciones, obras e instalaciones.
- Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 03/07/2024 tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (2024112285E) solicitud de Informe Técnico y Jurídico respecto al Reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones sitas en Calle Arrieros, Parcela catastral nº. 7989020TF3378N0001AG, Finca Registral nº. 5.806, en el T.M. de Medina Sidonia.

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 21/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |  |         |                     |



II.- Con R.M.E.Nº. 2024008177E de 26/09/2024, se aporta Plano aclaratorio de parcelas y de antigüedad de las edificaciones ubicadas en la parcela catastral nº. 7989020TF3378N0001AG, Finca Registral nº. 5.806.

## CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según se establece en el art. 173.1 de la LISTA, *las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.*

El inicio y la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se regula en el art. 408 del Reglamento de la LISTA, requiriendo acreditar los siguientes aspectos conforme a lo dispuesto en el art. 405 del citado Reglamento:

- a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.*
- b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.*
- c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.*

A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el art. 84.3 de la LISTA y 410 del Reglamento.

**SEGUNDA.-** De acuerdo con la documentación aportada y la normativa urbanística de aplicación, las edificaciones se ubican en suelo clasificado por el PGOU-Plano OE.1.AOrdenación Estructural del Término Municipal (adaptación a la LOUA)-como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA-ÁREA DE INTERVENCIÓN (SNUP-1 “CERRO DEL CASTILLO”).

Tras la entrada en vigor de la LISTA, se clasifica como SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 14.1 c) LISTA).

**TERCERA.-** En el documento técnico aportado se señala que las edificaciones tienen más de 6 años de antigüedad, certificándose como año de construcción 2018, según Ortofoto generada en la página del Instituto Geográfico Nacional correspondiente al año 2018 y Ortofoto de Google Earth de julio de 2018.

La edificación destinada a uso residencial consta de una vivienda de dos plantas con el siguiente programa funcional:

| Código Seguro De Verificación | DQt <b>tb</b> Z84c09gwxvDNnn <b>gxjg</b> ==                                                                                                                                                             | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                                                                               | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                                                                                 | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                                                                         | Página  | 22/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQt&lt;b&gt;tb&lt;/b&gt;Z84c09gwxvDNnn&lt;b&gt;gxjg&lt;/b&gt;==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQt<b>tb</b>Z84c09gwxvDNnn<b>gxjg</b>==</a> |         |                     |



- Planta baja: salón, cocina, 2 dormitorios, despensa, pasillo, baño, patio y porche.
- Planta alta: salón, dormitorio, baño, pasillo y terraza.

**La superficie construida total de la edificación es de 144,71 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de la parcela de 398,84 m<sup>2</sup>.**

Se certifica que las viviendas reúnen las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, salubridad y medio ambiente, indicadas en el artículo 407 Condiciones mínimas de seguridad y salubridad del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso

para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Se indica igualmente el correcto funcionamiento de las instalaciones con que cuenta la edificación, señalando que no es necesario la realización de ningún tipo de obra de adaptación.

**CUARTA.-** Se estima el coste de las obras proyectadas en la cantidad de **SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES CON CUARENTA Y CINCO EUROS (71.963,45 €)**, obtenido por aplicación de los módulos publicados en el Anexo de la Ordenanza Fiscal Municipal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (Art. 5.- Base imponible-O.M. reguladora de la tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración de AFO).

#### **SUPERFICIE TIPOLOGÍA COSTE €/m2 TOTAL**

144,71 m2t (vivienda) Unifamiliar Pareada-Popular 461,43 €/m2 66.773,53 €  
295,05 m2t (ajardinamiento) Ajardinamiento de terreno 17,59 €/m2 5.189,92 €  
**71.963,45 €**

#### **CONCLUSIÓN**

Por todo lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo establecido en el art. 173 de la LISTA y el art. 404 del RLISTA, procede declarar la edificación sita en CL ARRIEROS, Medina Sidonia (Cádiz), con Referencia catastral N°. 7989020TF3378N0001AG, Finca Registral N°. 5.806, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, debiéndose hacer constar expresamente en la resolución de reconocimiento las siguientes determinaciones:

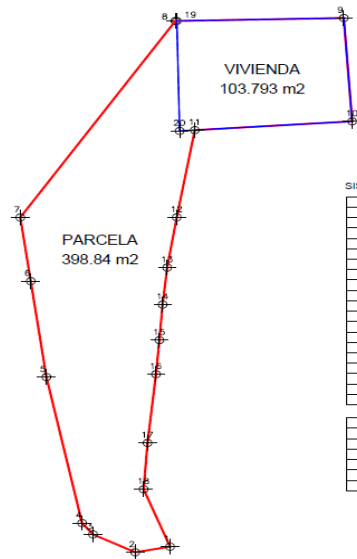
1º. La edificación tiene una superficie total construida de 144,71 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de la parcela sobre la que se ubica de 398,84 m<sup>2</sup>.

Dicha edificación consta de una vivienda de dos plantas con el siguiente programa funcional:

- Planta baja: salón, cocina, 2 dormitorios, despensa, pasillo, baño, patio y porche.
- Planta alta: salón, dormitorio, baño, pasillo y terraza.

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 23/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |  |         |                     |





SISTEMA DE COORDENADAS ETRS89 H30N

| PARCELA - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Nombre                      | Coord. X   | Coord. Y    |
| 1                           | 237783.890 | 4038577.307 |
| 2                           | 237781.592 | 4038576.839 |
| 3                           | 237778.580 | 4038578.324 |
| 4                           | 237777.530 | 4038579.265 |
| 5                           | 237775.469 | 4038591.388 |
| 6                           | 237774.393 | 4038599.351 |
| 7                           | 237773.672 | 4038604.040 |
| 8                           | 237784.359 | 4038620.050 |
| 9                           | 237785.365 | 4038621.199 |
| 10                          | 237786.543 | 4038612.617 |
| 11                          | 237785.998 | 4038611.887 |
| 12                          | 237784.453 | 4038604.652 |
| 13                          | 237783.795 | 4038600.479 |
| 14                          | 237783.480 | 4038607.408 |
| 15                          | 237783.257 | 4038604.454 |
| 16                          | 237783.021 | 4038601.634 |
| 17                          | 237782.440 | 4038585.920 |
| 18                          | 237782.172 | 4038582.071 |

| VIVIENDA - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|------------------------------|------------|-------------|
| Nombre                       | Coord. X   | Coord. Y    |
| 9                            | 237785.998 | 4038621.199 |
| 10                           | 237786.543 | 4038612.617 |
| 11                           | 237785.998 | 4038611.887 |
| 19                           | 237784.458 | 4038620.652 |
| 20                           | 237784.654 | 4038611.823 |

2º. La edificación tiene una antigüedad superior a 6 años, habiendo transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

3º. La edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

4º. La edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.

5º. Se autoriza el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones, siempre que no precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación (según la documentación remitida a este Servicio).

7º. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

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 ella se lleven o puedan llevar a cabo.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 24/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación

territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

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 la edificación sita en CL ARRIEROS, Medina Sidonia (Cádiz), con Referencia catastral N°. 7989020TF3378N0001AG, Finca Registral N°. 5.806, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, debiéndose hacer constar expresamente en la resolución de reconocimiento las siguientes determinaciones:

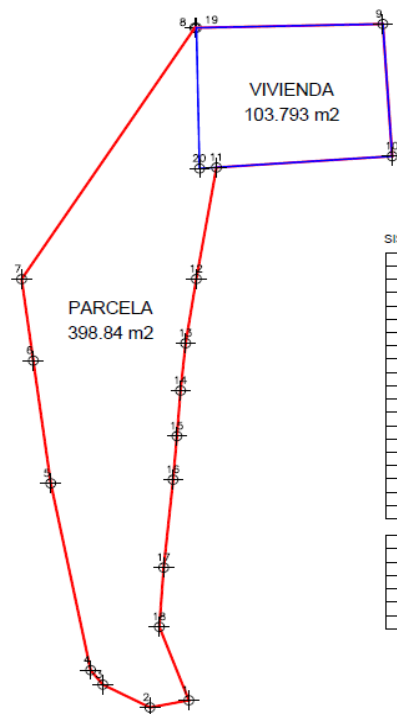
1º. La edificación tiene una superficie total construida de 144,71 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de la parcela sobre la que se ubica de 398,84 m<sup>2</sup>.

Dicha edificación consta de una vivienda de dos plantas con el siguiente programa funcional:

- Planta baja: salón, cocina, 2 dormitorios, despensa, pasillo, baño, patio y porche.
- Planta alta: salón, dormitorio, baño, pasillo y terraza.

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 25/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |





SISTEMA DE COORDENADAS ETRS89 H30N

| PARCELA - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Nombre                      | Coord. X   | Coord. Y    |
| 1                           | 237783.960 | 4038577.307 |
| 2                           | 237781.592 | 4038576.839 |
| 3                           | 237779.690 | 4038576.524 |
| 4                           | 237777.930 | 4038576.262 |
| 5                           | 237775.469 | 4038591.388 |
| 6                           | 237774.393 | 4038599.351 |
| 7                           | 237773.672 | 4038604.640 |
| 8                           | 237784.358 | 4038620.950 |
| 9                           | 237795.985 | 4038621.199 |
| 10                          | 237796.543 | 4038612.617 |
| 11                          | 237785.898 | 4038611.887 |
| 12                          | 237784.453 | 4038604.652 |
| 13                          | 237783.795 | 4038600.478 |
| 14                          | 237783.480 | 4038597.408 |
| 15                          | 237783.257 | 4038594.454 |
| 16                          | 237783.021 | 4038591.624 |
| 17                          | 237782.440 | 4038585.620 |
| 18                          | 237782.172 | 4038582.071 |

| VIVIENDA - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|------------------------------|------------|-------------|
| Nombre                       | Coord. X   | Coord. Y    |
| 9                            | 237795.985 | 4038621.199 |
| 10                           | 237796.543 | 4038612.617 |
| 11                           | 237785.898 | 4038611.887 |
| 19                           | 237784.458 | 4038620.952 |
| 20                           | 237784.654 | 4038611.823 |

- 2º. La edificación tiene una antigüedad superior a 6 años, habiendo transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.
- 3º. La edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.
- 4º. La edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.
- 5º. Se autoriza el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones, siempre que no precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.
- 6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación .
- 7º. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.
- La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado | Firmado | Fecha y hora | 10/12/2024 13:48:58 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |        | Firmado |              | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |        | Página  |              | 26/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |        |         |              |                     |



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 ella se lleven o puedan llevar a cabo.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación

territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

SEGUNDO: Aprobar la liquidación nº 23/2024/32/19 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

- Valor de la construcción.....77.963,45 €
- Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)2.884,65 €
- Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
- TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....2.884,65 €

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.

| Código Seguro De Verificación | DQtBZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          |         | Estado              | Fecha y hora |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |              |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |              |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |         | Página              | 27/39        |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtBZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtBZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |              |



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 23/2024/32/19:

- 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

**19.3.- Expediente de Urbanismo nº 525/24. Reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificaciones sitas en Paraje San José de Malcocinado, P. 63, P. 78**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, expediente 525/2024.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 11.11.2024, que a continuación se transcribe:

**“SOLICITANTE**

- JOSÉ ANTONIO ORTÍZ MOYA.  
- DNI: 32.865.222-Q

**ASUNTO**

- Reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.

**UBICACIÓN**

- DS SAN JOSÉ DEL MALCOCINADO POL. 63 PARCELA 78.  
- Ref. catastral 11023A063000780000ZG.  
- Finca Registral nº. 12.455 de Medina Sidonia.

**CLASIFICACIÓN**

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA POR VEGETACIÓN O ARBOLADO (DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA - PLANO OE.1.B DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL).  
- SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (art. 14.1 c) LISTA).

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          |         | Estado              | Fecha y hora |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |              |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |              |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |         | Página              | 28/39        |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |              |



### DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- Documento técnico denominado "EXPEDIENTE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DEL INMUEBLE SITO EN PARCELA CATASTRAL Nº11023º063000780000ZG FINCA REGISTRAL Nº12.455 DS.

SAN JOSÉ DEL MALCOCINADO, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA", suscrito Nieves León Carrión, Arquitecta colegiada Nº. 2.874 del Colegio Oficial de Arquitecto de Sevilla.

**PEM DECLARADO** H 70.998,25 €.

**PEM REVISADO** - 62.066,90 €

### LEGISLACIÓN APLICABLE

- RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955.

- PGOU de Medina Sidonia (La adaptación a la LOUA fue publicada en el BOP Cádiz nº. 248 de 30/12/2009).

- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación de construcciones, obras e instalaciones.

- Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 24/07/2024 tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (2024122152E) solicitud de Informe Técnico y Jurídico respecto al Reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones sitas en Polígono 63 Parcela 78, con referencia catastral nº. 11023A063000780000ZG, Finca Registral nº. 12.455, en el T.M. de Medina Sidonia.

Titulares Registrales:

- Eva María Domínguez Ligeró 31.844.871-Z y Francisco Mena García: Título de Compraventa, participación 2565,5/10.131 avas partes infivisas.

- Pilar González Calvente 31.863.663-S y José Antonio Silva Jiménez: Título de Compraventa, participación 2565,5/10.131 avas partes infivisas.

- José Antonio Ortiz Moya con DNI 32.865.222-Q: Título de compraventa, participación 24,68 %

- Silvia Pérez Guerrero con DNI 44.029.734-Y: Título de compraventa, participación 24,68 %

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 29/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |



## CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según se establece en el art. 173.1 de la LISTA, *las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.*

El inicio y la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se regula en el art. 408 del Reglamento de la LISTA, requiriendo acreditar los siguientes aspectos conforme a lo dispuesto en el art. 405 del citado Reglamento:

- a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.*
- b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.*
- c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.*

A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el art. 84.3 de la LISTA y 410 del Reglamento.

De conformidad con lo estipulado en el art. 406 del RGLISTA, la solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un documento elaborado por técnico competente que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 405 en el que se incluirá lo siguiente:

- Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía georreferenciada.
- Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- Identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico.
- Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407.
- En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 30/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

**SEGUNDA.-** De acuerdo con la documentación aportada y la normativa urbanística de aplicación, las edificaciones se ubican en suelo clasificado por el PGOU-Plano OE.1.Bordenación Estructural del Término Municipal (adaptación a la LOUA)-como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA POR VEGETACIÓN O ARBOLADO Tras la entrada en vigor de la LISTA, se clasifica como SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (art. 14.1 c) LISTA).

**TERCERA. -** En el documento técnico aportado se señala que las edificaciones tienen más de 6 años de antigüedad, certificándose como fecha de construcción julio de 2011, según Ortofoto generada en la página por el Google Eart correspondiente al año 2011.

El documento Técnico sitúa las edificaciones en una parcela con referencia catastral 11023A063000780000ZG (donde se indica la superficie de edificaciones de uso agrario) existiendo otra referencia catastral, 11023A00780001XH, la cual indica un edificio de uso residencial y la piscina. Mediante consulta telefónica a la Línea Directa del Catastro se ha podido verificar que los titulares catastrales de ambas son los mismos, José Antonio Ortiz Moya y Silvia Pérez Guerrero.

Registralmente la dirección de la parcela y por extensión la de la vivienda no está identificada. Ha sido posible verificar la situación de la misma a través de la titularidad de las referencias catastrales, las cuales coinciden con las registrales.

Existen discrepancias entre la superficie registral de la parcela es de 10.131 m2 y la catastral de 21.517 m2. Adoptando la menor de las dos al igual que el informe técnico.

Además de la edificación de uso residencial, según plano de distribución del documento técnico aportado, existe en la parcela las siguientes edificaciones, de las cuales se solicita el reconocimiento a Asimilado a Fuera de Ordenación.

- Almacén 1: 31,00 m2.
- Trastero 1: 12,76 m2.
- Trastero 2: 7,135 m2.
- Vivienda: 142,575 m2
- Piscina: 30,34 m2.

Existe discrepancias entre la denominación de las edificaciones en el plano de la parcela y la descripción de las mismas en el cómputo de superficies (pág. 10); a efectos del presente informe se adopta las siguientes denominaciones según plano de distribución:

- Almacén.
- Trastero 1.
- Trastero 2.

| Código Seguro De Verificación | DQtBZ84c09gWxvDNnngxjg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 31/39               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtBZ84c09gWxvDNnngxjg== |         |                     |



- Piscina.
- Vivienda.

**CUARTA.-** En el informe Técnico se certifica que las edificaciones reúnen *las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, salubridad y medio ambiente, indicadas en el artículo 407 Condiciones mínimas de seguridad y salubridad del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

Se garantiza el carácter autónomo de las instalaciones (aptdo 1.9.4-pág nº 12) así como las condiciones mínimas de uso y seguridad de las instalaciones con que cuenta la edificación. (Aptado 1.11. *Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad, punto 7*)

**QUINTA.-** Existe un error aparente en el cómputo de la superficie de la vivienda.

En el expediente técnico se indica que la superficie construida de la misma incluyendo el porche es de 142,57 m<sup>2</sup>.

La superficie útil del porche de 42,74 m<sup>2</sup> se ha contabilizado al 100%, (la cual se hace coincidir con la construida) cuando la superficie computable ha de ser el 50%, por lo que le correspondería 21,37 m<sup>2</sup>.

La superficie construida de la vivienda una vez deducido el 50% de la superficie del porche no computable asciende a 121,20 m<sup>2</sup>.

Después de observar con detenimiento la fotografía del Edificio denominado Trastero 1 1, donde parte de la superficie está compuesto por un cerramiento de malla, en lo que parece como uso un refugio de animales o "gallinero", se ha considerado dicho uso como Cobertizo sin cerrar, según Módulos para determinar la base imponible en la liquidación provisional del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

**SEXTA. -** Se estima el coste de las obras proyectadas en la cantidad de SESENTA DOS MIL SESENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (62.066,90 €), obtenido por aplicación de los módulos publicados en el Anexo de la Ordenanza Fiscal Municipal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (Art. 5.- Base imponible-O.M. reguladora de la tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración de AFO).

SUPERFICIE TIPOLOGÍA COSTE €/m<sup>2</sup> TOTAL

31,00 m<sup>2</sup>t Almacén 187,84 €/m<sup>2</sup> 5.823,04 €

12,76 m<sup>2</sup>t Trastero 1 (Cobertizo sin cerrar)

112,70 €/m<sup>2</sup> 1.438,05 €

7,153 m<sup>2</sup>t Trastero 2 (Almacén) 187,84 €/m<sup>2</sup> 1.343,62 €

121,20 m<sup>2</sup>t Vivienda (rural) 373,10 €/m<sup>2</sup> 45.219,72 €

30,34 m<sup>2</sup>t Piscina 271,67 €/m<sup>2</sup> 8.242,47 €

**62.066,90 €**

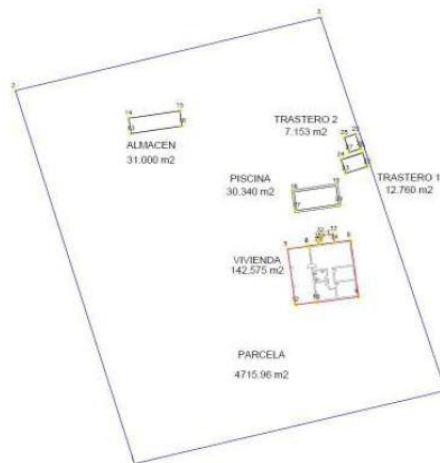
## CONCLUSIÓN

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |              |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          |         | Estado              | Fecha y hora |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |              |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |              |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 32/39               |              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |              |                                                                                       |



Por todo lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo establecido en el art. 173 de la LISTA y el art. 404 del RGLISTA, procede declarar las edificaciones Almacén (Almacén), Trastero 1 (Cobertizo sin cerrar), Trastero 2 (Almacén), vivienda y piscina, sitas en DS SAN JOSÉ DEL MALCOCINADO, Medina Sidonia (Cádiz), con Referencia catastral N°. 11023A063000780000ZG, Finca Registral N°. 12.455, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, debiéndose hacer constar expresamente en la resolución de reconocimiento las siguientes determinaciones:

1º. El Edificio ALMACÉN tiene una superficie de 31,00 m<sup>2</sup>, el edificio TRASTERO 1 (Cobertizo sin cerrar) de 12,78 m<sup>2</sup>, el Edificio TRASTERO 2 (Almacén) de 7,135 m<sup>2</sup>, la vivienda (unifamiliar aislada) de 121,20 m<sup>2</sup> y la piscina 30,34 m<sup>2</sup> siendo la superficie de la parcela sobre la que se ubica de 4.715,96 m<sup>2</sup>.



| PARCELA - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Nombre                      | Coord. X   | Coord. Y    |
| 1                           | 243196.444 | 4026461.117 |
| 2                           | 243173.483 | 4026534.820 |
| 3                           | 243232.310 | 4026549.301 |
| 4                           | 243256.342 | 4026475.570 |

|                               |                                                                                                                                                                               |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQt <b>tb</b> Z84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                                                     | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                                                       | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                                               | Página  | 33/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQt&lt;b&gt;tb&lt;/b&gt;Z84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQt<b>tb</b>Z84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |



| LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-------------------|------------|-------------|
| Nombre            | Coord. X   | Coord. Y    |
| 5                 | 243225.914 | 4026503.516 |
| 6                 | 243225.940 | 4026504.068 |
| 7                 | 243229.926 | 4026504.167 |
| 8                 | 243238.070 | 4026505.282 |
| 9                 | 243239.604 | 4026494.087 |
| 10                | 243231.460 | 4026492.971 |
| 11                | 243231.446 | 4026493.070 |
| 12                | 243227.421 | 4026492.519 |
| 29                | 243231.908 | 4026504.438 |
| 30                | 243231.826 | 4026505.033 |
| 31                | 243232.421 | 4026505.114 |
| 32                | 243232.273 | 4026506.194 |
| 33                | 243234.750 | 4026506.533 |
| 34                | 243234.979 | 4026504.859 |

| ALMACEN - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Nombre                      | Coord. X   | Coord. Y    |
| 13                          | 243195.750 | 4026526.317 |
| 14                          | 243195.285 | 4026529.382 |
| 15                          | 243205.172 | 4026530.883 |
| 16                          | 243205.637 | 4026527.818 |

| PISCINA - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Nombre                      | Coord. X   | Coord. Y    |
| 17                          | 243227.693 | 4026511.156 |
| 18                          | 243227.141 | 4026514.814 |
| 19                          | 243232.449 | 4026516.038 |
| 20                          | 243235.801 | 4026512.380 |

| TRASTERO 1 - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Nombre                         | Coord. X   | Coord. Y    |
| 21                             | 243240.391 | 4026522.574 |
| 22                             | 243241.289 | 4026519.816 |
| 23                             | 243237.106 | 4026518.453 |
| 24                             | 243236.207 | 4026521.210 |

| TRASTERO 2 - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Nombre                         | Coord. X   | Coord. Y    |
| 25                             | 243239.027 | 4026526.273 |
| 26                             | 243239.991 | 4026523.316 |
| 27                             | 243237.804 | 4026522.604 |
| 28                             | 243236.840 | 4026525.560 |

2º. Las edificaciones tienen una antigüedad superior a 6 años, habiendo transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

3º. Las edificaciones y la piscina reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

4º. Las edificaciones no se encuentran en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos (según informe técnico apartado 1.8, pág nº9).

5º. Se autoriza el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones, siempre que no precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación (según Declaración responsable del propietario).

7º. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

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

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                       | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 34/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==</a> |         |                     |



fuera exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación

territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

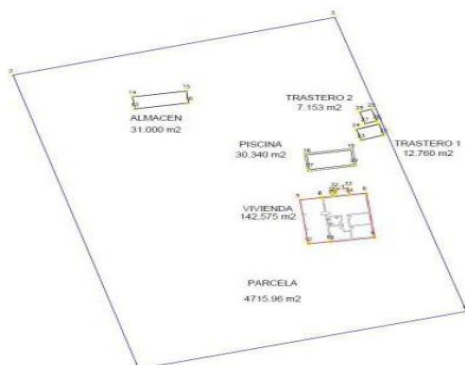
La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

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 las edificaciones Almacén (Almacén), Trastero 1 (Cobertizo sin cerrar), Trastero 2 (Almacén), vivienda y piscina, sitas en DS SAN JOSÉ DEL MALCOCINADO, Medina Sidonia (Cádiz), con Referencia catastral N°. 11023A063000780000ZG, Finca Registral N°. 12.455, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, debiéndose hacer constar expresamente en la resolución de reconocimiento las siguientes determinaciones:

1º. El Edificio ALMACÉN tiene una superficie de 31,00 m², el edificio TRASTERO 1 (Cobertizo sin cerrar) de 12,78 m², el Edificio TRASTERO 2 (Almacén) de 7,135 m², la vivienda (unifamiliar aislada) de 121,20 m² y la piscina 30,34 m² siendo la superficie de la parcela sobre la que se ubica de 4.715,96 m².

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 35/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |



| PARCELA - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Nombre                      | Coord. X   | Coord. Y    |
| 1                           | 243196.444 | 4026461.117 |
| 2                           | 243173.483 | 4026534.820 |
| 3                           | 243232.310 | 4026549.301 |
| 4                           | 243256.342 | 4026475.570 |

| LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-------------------|------------|-------------|
| Nombre            | Coord. X   | Coord. Y    |
| 5                 | 243225.914 | 4026503.516 |
| 6                 | 243229.940 | 4026504.068 |
| 7                 | 243229.926 | 4026504.167 |
| 8                 | 243238.070 | 4026505.282 |
| 9                 | 243239.604 | 4026494.087 |
| 10                | 243231.460 | 4026492.971 |
| 11                | 243231.446 | 4026493.070 |
| 12                | 243227.421 | 4026492.519 |
| 29                | 243231.908 | 4026504.438 |
| 30                | 243231.826 | 4026505.033 |
| 31                | 243232.421 | 4026505.114 |
| 32                | 243232.273 | 4026506.194 |
| 33                | 243234.750 | 4026506.533 |
| 34                | 243234.979 | 4026504.859 |

| ALMACEN - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Nombre                      | Coord. X   | Coord. Y    |
| 13                          | 243195.750 | 4026526.317 |
| 14                          | 243195.285 | 4026529.382 |
| 15                          | 243205.172 | 4026530.883 |
| 16                          | 243205.637 | 4026527.318 |

| PISCINA - PISCINA - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Nombre                                | Coord. X   | Coord. Y    |
| 17                                    | 243227.693 | 4026511.156 |
| 18                                    | 243227.141 | 4026514.814 |
| 19                                    | 243235.249 | 4026516.038 |
| 20                                    | 243235.801 | 4026512.380 |

| TRASTERO 1 - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Nombre                         | Coord. X   | Coord. Y    |
| 21                             | 243240.391 | 4026522.574 |
| 22                             | 243241.289 | 4026519.816 |
| 23                             | 243237.106 | 4026518.453 |
| 24                             | 243236.207 | 4026521.210 |

| TRASTERO 2 - LISTADO DE PUNTOS |            |             |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Nombre                         | Coord. X   | Coord. Y    |
| 25                             | 243239.027 | 4026526.273 |
| 26                             | 243239.991 | 4026523.316 |
| 27                             | 243237.804 | 4026522.604 |
| 28                             | 243236.840 | 4026525.560 |

2º. Las edificaciones tienen una antigüedad superior a 6 años, habiendo transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

3º. Las edificaciones y la piscina reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

4º. Las edificaciones no se encuentran en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos (según informe técnico apartado 1.8, pág nº9).

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 36/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

5º. Se autoriza el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones, siempre que no precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación (según Declaración responsable del propietario).

7º. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

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 ella se lleven o puedan llevar a cabo.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación

territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 37/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNnngxjg==</a> |         |                     |                                                                                       |

SEGUNDO: Aprobar la liquidación nº 23/2024/32/20 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

- Valor de la construcción.....62.066,90 €
- Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)2.296,48 €
- Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
- TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....2.296,48 €

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 23/2024/32/20:

- 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 20.- ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo.

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

Se da cuenta del siguiente decreto:

| Nº   | Fecha    | Área      |
|------|----------|-----------|
| 1056 | 19/11/24 | Urbanismo |

#### PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gWxvDNngxjg==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                       | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                         | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 38/39               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNngxjq==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gWxvDNngxjq==</a> |         |                     |                                                                                       |

**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 el Sr. Presidente, se levantó la sesión siendo las 09:50 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta, y de cuyo contenido la Secretaria General, Doy Fe.**

**Vº. Bº.**  
**EL PRESIDENTE**  
José Manuel Ruiz Alvarado.

**LA SECRETARIA GENERAL**  
Cristina Barrera Merino.

| Código Seguro De Verificación | DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 10/12/2024 13:48:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  | Firmado | 10/12/2024 13:10:41 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 39/39               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DQtbZ84c09gwxvDNnngxjg==</a> |  |         |                     |

