

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, EL DIA 10 DE FEBRERO DEL AÑO 2025

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Sr. Alcalde

Don José Manuel Ruiz Alvarado

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

Doña M^a Isabel Gautier Bolaños

Don José M^a Bancalero García

Doña Davinia M.^a Calderón Sánchez

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 08:00 horas del día 10 de febrero de 2.025, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión ordinaria, concurriendo los/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 Cristina Sánchez Collantes

Doña Carola Patrizia Cornelissen


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 DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES ANTERIORES

Por mí, la Secretaria General se presenta el borrador del acta de la sesión de fecha 3 de febrero de 2025, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente de Urbanismo nº 585/24. Expediente de solicitud de división horizontal en c/ Azocarrem, nº9.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	1/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

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:

“ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 19 de julio de 2024 Don Jesús Manuel Lucero Sánchez en representación de Doña Francisca Guerrero Navarro presenta en el registro de entrada municipal, escrito en el que viene a solicitar licencia de parcelación (división horizontal) de un inmueble sito en c/ Azocarrem nº 9.

Segundo.- Con fecha 3 de diciembre de 2024, el arquitecto técnico municipal emite informe técnico con carácter favorable

Tercero.- Con fecha 16 de enero de 2025 se requiere informe al servicio de asistencia a municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz emitiéndose informe favorable con fecha 21 de enero de 2025 por la asesora jurídica del servicio.

a)


Cuarto.- Con fecha 28 de enero de 2025 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- Según el artículo 12.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

En el citado artículo 26 se define la finca como la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

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

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	2/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

SEGUNDO.- El artículo 91.1.a) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía describe el concepto de parcelación urbanística en suelo urbano como toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.


Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.

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

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.

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

TERCERO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas,

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	3/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

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.

CUARTO.- La Licencia municipal de parcelación tiene por finalidad comprobar que la parcelación, segregación, división o alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial. Toda división o alteración de la superficie de un inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal, estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación o segregación, salvo las excepciones expresamente previstas en la Ley y en el Reglamento.

Como ya se ha dicho las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora. No obstante, no será necesaria licencia para la división horizontal del inmueble cuando el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquella, entendiéndose implícita con la misma.

La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

QUINTO.- Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos. En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores en la documentación o cualquier otra falta subsanable en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento. En ningún caso, las condiciones a exigir podrán suplir la ausencia de las concesiones, autorizaciones o informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuviesen sometidas. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones		Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	4/43	

emitidos, en los términos recogidos en la Ley, en el Reglamento y en la legislación sectorial.

Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública

SEXTO.- Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:

1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.


2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

3.º Alineaciones y rasantes.

4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	5/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			


c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.


En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia

SÉPTIMO.- El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Los municipios podrán regular, mediante las correspondientes Ordenanzas, el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas. En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales correspondientes, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento o el órgano procedente en los municipios de gran población, advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local. En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas. Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte de éste, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 291 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre . La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza.

OCTAVO.- El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	6/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo. La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes. En toda solicitud de licencia deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica. A la solicitud se acompañarán, además, la documentación, autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones, concesiones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones Públicas. No podrán otorgarse licencias condicionadas a su futura obtención. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	7/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			


NOVENO.- Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal.

El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cuál es su objeto y acreditará frente a la Administración municipal al menos las siguientes circunstancias:

- a) La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate

DÉCIMO.- Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 288 del Reglamento de la Ley. El informe técnico deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable. El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se tendrá al interesado por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación. Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

DECIMOPRIMERO.- Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones		Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	8/43	

No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.

La resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
- d) Nombre o razón social del promotor.
- e) Técnico autor del proyecto.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma


DECIMOSEGUNDO.- Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento mediante la presentación de la comunicación previa, justificando su procedencia y nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado.

El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

Las licencias caducarán cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia, también cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	9/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente.

DECIMOTERCERO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 3 de diciembre de 2024 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente. Adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente de acuerdo con lo informado con carácter favorable con fecha 21 de enero de 2025 por la asesora jurídica del servicio de asistencia a municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Conceder a Don Jesús Manuel Lucero Sánchez en representación de Doña Francisca Guerrero Navarro licencia de parcelación (división horizontal) solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación:


SUELO URBANO. ÁREA DE ORDENANZA 2. AMPLIACIÓN DE CASCO

b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará

División horizontal y reordenación de las propiedades preexistente de un inmueble residencial, dividido en tres edificios. Planteándose la división horizontal de una de las viviendas preexistente en uno de ellos dando como resultado dos viviendas y zonas comunes.

c) Descripción de los inmuebles surgidos del proceso de parcelación

FINCA Nº 2A.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	10/43	

Vivienda con acceso desde patio común, a través de patio lateral derecho, situada en planta baja del edificio interior de parcela. Se distribuye en una única planta y cuenta con salón, cocina, baño y tres dormitorios. Linda por la izquierda sala en planta baja de la vivienda del elemento número 2B, derecha con elemento número 1. Tanto al frente como al fondo linda con patios laterales de la propia parcela que dan acceso, iluminación y ventilación a todos los elementos situados en el edificio interior de parcela, siendo de acceso común para los elementos a los que sirve. Cuenta con una superficie construida total de 69,45m², y una superficie útil de 59,60m².

Se adjudica un coeficiente de participación en el total de finca del 11,17%.

Todas las dependencias vivideras cuentan con huecos de ventilación e iluminación a los patios de parcela existente. Cumple con el programa mínimo de vivienda.

FINCA Nº 2B.

Vivienda situada en edificio interior de parcela, con acceso principal desde patio común de parcela. Se distribuye principalmente en planta primera a la que se accede mediante escalera privativa. En dicha planta se distribuye en salón-comedor, sala de estar, cocina, baño y tres dormitorios. En planta baja cuenta con otra sala, con acceso desde patio común. Cuenta además con castillete de acceso a azotea privada en planta segunda. Linda por la izquierda entrando con patio lateral izquierdo que da acceso, iluminación y ventilación a todos los elementos situados en el edificio interior de parcela. A la derecha con patio lateral derecho, de similares características.

Al frente con patio común de parcela. Y al fondo con elemento número 1.

Cuenta con una superficie construida total de 150,50m², y una superficie útil de 115,96m². Cuenta con azotea privada de 84,85m².

Se adjudica un coeficiente de participación en el total de finca del 24,19%.

Todas las dependencias vivideras cuentan con huecos de ventilación e iluminación a los patios de parcela existente. Cumple con el programa mínimo de vivienda.


d) Situación y emplazamiento de las obras

- Dirección calle AZOCARREM nº 9.
- Identificación catastral: 398308TF3379N0003EA
- La georreferenciación del inmueble se detalla
237248.27 4039653.29 237255.55 4039648.49 237249.09 4039637.70
237242.05 4039642.09 237248.27 4039653.29

e) Nombre o razón social del promotor.

Doña Francisca Guerrero Navarro

Segunda.- La licencia de parcelación se concede en el régimen establecido en los artículos 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y además con las siguientes condiciones:

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	11/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

- Conforme a lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía la licencia se otorga y expide bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.
- Deberá tramitarse ante la Gerencia Provincial de Catastro las modificaciones en el parcelario urbano que surjan del presente proceso

Tercera.- Cualquier obra o actuación encaminada a la división física del inmueble objeto del presente procedimiento requerirá del concurso del instrumento legal habilitante para la ejecución de las obras.

Quinta.- Aprobar la liquidación nº 23/2025/1/15 por Parcelación Urbanística según el siguiente detalle:

- Superficie parcelada.....	219,95 m ²
- Licencia Urbanística (0,12 € por m ² . Mínimo 35,00 €).....	35,00 €
- Pagado en autoliquidación:.....	35,00 €
- TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....	0,00 €” .

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


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

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	12/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

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

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

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

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 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.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	13/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

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

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

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

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

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

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

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE 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 994/22. Expediente de solicitud de reconocimiento de AFO de edificación sita en DS Los Santos, Pol. 36, Parcela 72.

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:

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones		Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	14/43	

“Vista la solicitud presentada por D/Dª Gabriel Vaca Soler para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 994/2022.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 11.12.2024, que a continuación se transcribe:

“**ASUNTO:** Solicitud de Informe Jurídico en relación al expediente tramitado a instancia de D. GABRIEL VACA SOLER, para el reconocimiento en situación de asimilado a fuera de ordenación de la edificación sita en DS Los Santos, Polígono 36, Parcela 72, en el T.M. de Medina Sidonia.

INFORME JURÍDICO

Al objeto de responder a la solicitud de asistencia jurídica formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, vista la documentación remitida a este Servicio con registro de entrada de fecha 14/11/2024 (R.E.Nº. 2024178535E) y de conformidad con la normativa urbanística que resulta de aplicación, SE INFORMA:


PRIMERO. - 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.*

Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia de los informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos, debiendo efectuar indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fuera iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la presente Ley.

SEGUNDO.- La edificación objeto de declaración de AFO se ubica en SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: TOLERANCIA HUERTOS FAMILIARES, ENTORNO BIC “ERMITA SANTOS MÁRTIRES”.

Consta Resolución de fecha 08/07/2024 de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Cádiz, por la que no se autoriza el proyecto de intervención sobre inmuebles integrantes del Catálogo General del

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	15/43	

Patrimonio Histórico Andaluz a Gabriel Vaca Soler, con número de expediente 2022/716.

En dicha resolución se hace constar: *Siendo objeto de análisis el estado actual de la nave objeto de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, y en base al artículo 19 y 28 de la Ley 14/2007, (LPHA), la nave afecta y degrada los valores patrimoniales protegidos del BIC-Monumento.*

TERCERO.- Las medidas para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, podrán adoptarse en todo momento cuando se trate de actuaciones que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (art. 153.2-d) LISTA).

CUARTO. – Resulta de aplicación el art. 352 del RGLISTA:

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

2. Este procedimiento se iniciará de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia. La persona instructora deberá incorporar al procedimiento las actuaciones previas practicadas, si las hubiere, e impulsarlo de oficio en todos sus trámites”.

CONCLUSIÓN

Por cuanto antecede, SE INFORMA QUE PROCEDE DENEGAR LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN de la edificación sita en DS Los Santos, Polígono 36, Parcela 72, en el T.M. de Medina Sidonia, formulada por D. GABRIEL VACA SOLER, dado que al afectar al BIC “ERMITA SANTOS MÁRTIRES”, según resolución de Cultura, las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística se pueden adoptar en todo momento, no resultando de aplicación el plazo general de seis años previsto en el apartado primero del art. 153 de la LISTA.

Asimismo, se Informa que procede iniciar el preceptivo procedimiento de protección de la legalidad urbanística contra D. GABRIEL VACA SOLER, como propietario del inmueble afectado (art. 353.4 RGLISTA).

El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto. La instrucción corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en unidades administrativas dedicada al ejercicio de las funciones de inspección (art. 353.6 RGLISTA).”

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

PRIMERO: Denegar la solicitud de declaración en situación de asimilado a fuera de ordenación de la edificación sita en DS Los Santos, Polígono 36, Parcela 72, en el T.M. de Medina Sidonia, formulada por D. GABRIEL VACA SOLER, dado que al afectar al BIC “ERMITA SANTOS MÁRTIRES”, según resolución de Cultura,

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	16/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		



las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística se pueden adoptar en todo momento, no resultando de aplicación el plazo general de seis años previsto en el apartado primero del art. 153 de la LISTA.

SEGUNDO: Iniciar el preceptivo procedimiento de protección de la legalidad urbanística contra D. Gabriel Vaca Soler, como propietario del inmueble afectado (art. 353.4 RGLISTA)”.

19.2.- Expediente de Urbanismo nº 30/23. Expediente de solicitud de reconocimiento de AFO de edificación sita en DS Mesa Alta, Pol. 78, Parcela 27.

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/Dª Juana Sánchez Benjumea para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 30/2023.

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

“INFORME JURÍDICO

SOLICITANTE

- JUANA SÁNCHEZ BENJUMEA.
- DNI/NIE: 08.919.308-T.

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

UBICACIÓN

- DS. MESA ALTA, Polígono 78, Parcela 27.
- Ref. catastral 11023A078000270001XP.
- Finca Registral nº. 13.430.

CLASIFICACIÓN


- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURALRÉGIMEN GENERAL (PGOU).
- SUELO RÚSTICO COMÚN (Disp. Transitoria primera del RGLISTA).

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- Documento técnico, denominado “EXPEDIENTE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE VIVIENDA Y PARCELA”, suscrito por el Arquitecto-Técnico D. Antonio Cabrera Mateos, con visado Nº. 2022-04371 de 05/01/2023 del COAATC.

PEM REVISADO – 24.474,90 €.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado Firmado	11/02/2025 10:45:41 11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	17/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		



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 02/07/2024 se solicita por el Excmo. Ayuntamiento la emisión de Informe Jurídico respecto al Reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de la edificación sita en DS. MESA ALTA, Polígono 78, Parcela 27, en el T.M. de Medina Sidonia.

CONSIDERACIONES 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*

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones		Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	Página		18/43	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

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. – Según Informe Técnico Municipal de fecha 05/05/2023, la edificación se ubica en suelo clasificado como NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL:

RÉGIMEN GENERAL.

Tras la entrada en vigor de la LISTA, se clasifica como SUELO RÚSTICO COMÚN (Disp. Transitoria primera del RGLISTA).

TERCERA. - En el documento técnico aportado se señala que las edificaciones tienen más de 6 años de antigüedad, constando como año de construcción el año 2016, habiendo transcurrido por tanto el plazo establecido en el art. 153.1 para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Asimismo, consta Informe Técnico Municipal Favorable, en el que se concluye:

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

1. *NO es viable la acometida a red eléctrica ni a suministro de agua de la red municipal.*


2. *Se aporta contrato de mantenimiento de servicios de saneamiento para fosa séptica homologada según requerimiento en informe previo de deficiencias, a fin de regularizar la infraestructura de evacuación de aguas. Empresa: Juan de Alba Muñoz 75889218E.*

A tenor de anteriormente dispuesto y en base a la ordenanza reguladora de declaración de AFO en el artículo

2. *Ámbito de aplicación, se declara que las edificaciones se encuentran en suelo no urbanizable en régimen general y no se encuentran dentro de los supuestos para los que no es aplicable dicha regulación, igualmente estas son aptas para el uso al que se destinan por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas en caso, por lo que se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la edificación que se ha solicitado así como al reconocimiento de la parcela, a los efectos recogidos en la ley 7/2021 LISTA en el artículo 173 y 174 así como el 410 del reglamento, en cuanto a que esta coincide con las lindes existentes según ortofoto del PNOA aportada con fecha JULIO 2016 y cumple las condiciones establecidas en la normativa reguladora.”*

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 DS MESA ALTA Polígono 78, Parcela 27, Medina Sidonia (Cádiz), con Ref. catastral 11023A078000270001XP, Finca Registral N°.13.430, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	19/43	

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 45,92 m², siendo la superficie de la parcela sobre la que se ubica de 1000,00 m².
- 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. La edificación podrá acceder a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad, siempre que no se precisen más obras que las necesarias para las acometidas a las redes de infraestructuras existentes. Dado que actualmente no existen redes de infraestructuras accesibles, los servicios básicos se resuelven mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.
- 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

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	20/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

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 DS MESA ALTA Polígono 78, Parcela 27, Medina Sidonia (Cádiz), con Ref. catastral 11023A078000270001XP, Finca Registral Nº.13.430, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, así como el reconocimiento de la parcela solicitada, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

La presente declaración queda supeditada a las siguientes determinaciones:

- 1º. La edificación tiene una superficie total construida de 45,92 m², siendo la superficie de la parcela sobre la que se ubica de 1000,00 m².
- 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. La edificación podrá acceder a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad, siempre que no se precisen más obras que las necesarias para las acometidas a las redes de infraestructuras existentes. Dado que actualmente no existen redes de infraestructuras accesibles, los servicios básicos se resuelven mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.
- 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.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	21/43	

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	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	22/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		



PARCELA MATRIZ

A=242053.36 - 4026592.24
B=242101.31 - 4026479.50
C=241593.84 - 4026297.24
D=241605.31 - 4026445.57

A reconocer sobre edificación existente : 1.000 m2

PARCELA

E=241994.83 - 4026573.08
F=242013.88 - 4026579.31
G=242032.54 - 4026532.92
O=242013.53 - 4026526.59


COORDENADAS UTM ETRS86

VIVIENDA

1=242020.23 - 4026541.66
2=242027.15 - 4026543.99
3=242028.65 - 4026539.53
4=242026.89 - 4026538.94
5=242029.00 - 4026532.69
6=242030.80 - 4026533.29
7=242031.08 - 4026532.44
8=242021.46 - 4026529.23
9=242019.82 - 4026534.09
10=242022.47 - 4026534.99

Segundo: Aprobar la liquidación nº 23/2025/32/1 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.....24.474,90 €
Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)... 905,57 €

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones		Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	23/43	

Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
TOTAL LIQUIDACION (2-3):..... 905,57 €

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 23/2025/32/1:

- 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 843/23. Expediente de solicitud de reconocimiento de AFO de edificación sita en DS La Tejera-Fuente Chica, Pol. 19, Parcela 64.

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/Dª Rafael Reyes Collantes para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 843/2023


Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 11.12.2024, que a continuación se transcribe:

“INFORME JURÍDICO

SOLICITANTE

 RAFAEL REYES COLLANTES.

 DNI/NIE: 31.383.880-N.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	24/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

ASUNTO

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

UBICACIÓN

- DS. LA TEJERA-FUENTE CHICA, Polígono 19, Parcela 64 1900035.
- Ref. catastral 11023A019000640000ZP.
- Finca Registral nº. 11.431.

CLASIFICACIÓN

- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL TOLERANCIA HUERTOS FAMILIARES (PGOU).
- SUELO RÚSTICO COMÚN (Disp. Transitoria primera del RGLISTA).

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- Documento técnico, denominado "EXPEDIENTE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN EN FINCA", suscrito por la Arquitecta Técnica D^a. Antonia María Manzano Gutiérrez, con visado N^o. 23-01980 de 29/05/2023 del COATC.

PEM REVISADO 51.113,31 €.


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 14/11/2024 se solicita por el Excmo. Ayuntamiento la emisión de Informe Jurídico respecto al expediente tramitado a instancia de D. Rafael Reyes

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:45:41
Observaciones		Firmado	11/02/2025 10:09:00
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	25/43



Collantes, para el Reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones sitas en Paraje Fuente Chica.

CONSIDERACIONES 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 General 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. – Según Informe Técnico Municipal de fecha 03/04/2024, las edificaciones se ubica en suelo clasificado como NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL:


RÉGIMEN GENERAL-TOLERANCIA DE HUERTOS FAMILIARES.

Tras la entrada en vigor de la LISTA, se clasifica como SUELO RÚSTICO COMÚN (Disp. Transitoria primera del RGLISTA).

TERCERA. - En el documento técnico aportado se señala que las edificaciones tienen más de 6 años de antigüedad, constando como año de construcción el año 2016, habiendo transcurrido por tanto el plazo establecido en el art. 153.1 para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Asimismo, consta Informe Técnico Municipal Favorable, en el que se concluye:

1. *Girada visita de inspección ocular se comprueba que las edificaciones y los usos se ajustan a la descripción realizada en el documento técnico subsanado aportado. Con arreglo a lo anterior se determina sobre los servicios básicos lo siguiente:*

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	26/43	

a) Según informe de fecha 16.01.204 arrojado por Director Técnico del Dpto. de Medio Ambiente y Agua de Medina Global S.L., la nueva acometida a red municipal de aguas ES VIABLE y cumple con las condiciones y extremos determinados en la ordenanza municipal a tal efecto, no obstante se considera lo siguiente:

Las obras requeridas en su caso (monolito, red, contador...) se realizarán bajo declaración responsable con arreglo al artículo 138 de la ley 7/2021 LISTA.

Se considera viable su acometida su acometida.

b) La edificación cuenta con sistema de saneamiento compuesto por fosa séptica homologada y aporta contrato de retirada de residuos: DESATASCOS SANCHEZ 2017 NIF B01863281.

c) Instalación eléctrica: La vivienda cuenta sistema de autoproducción de energía eléctrica por paneles solares.

La existencia de un transformador a menos de 100 m de la parcela se considera circunstancia favorable para autorizar la acometida a la red de suministro de energía eléctrica sin que ello suponga riesgo de formación de núcleo de población. Para ello, el trazado de la línea de alimentación hasta el contador individual deberá ser subterráneo.

Conforme a lo establecido por el punto 4.10.5 de la Ordenanza Municipal vigente: Se deberá requerir la acreditación de la viabilidad técnica de la acometida por parte de la compañía suministradora y se deberá solicitar licencia de obras para tal actuación (monolito y red subterránea).


Se considera viable su acometida su acometida.

2. En vista de la documentación aportada con declaración responsable y en virtud del artículo 405.c del D550/2022 RLISTA se determina que las edificaciones objeto de reconocimiento 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.

A tenor de lo anterior se reconoce a tal efecto las edificaciones propuestas con categoría de asimilada a fuera de ordenación, emitiendo un INFORME FAVORABLE al respecto a fin de surtir los efectos recogidos en la ley 7/2021 LISTA en el artículo 173 y 174 así como el 410 del reglamento, acreditándose que ha transcurrido el plazo establecido en el artículo 153.1 según ortofoto del PNOA aportada con fecha JULIO 2016 y cumple las condiciones establecidas en la normativa reguladora.

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 DS. LA TEJERA-FUENTE CHICA, Polígono 19, Parcela 64 1900035, con Referencia catastral 11023A019000640000ZP, Finca Registral nº. 11.431, 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	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones		Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	Página		27/43	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

1º. La edificación principal destinada a uso residencial tiene una superficie total construida de 50,69 m², siendo su programa funcional el siguiente: salón comedor, cocina, pasillo, baño y dos dormitorios.

COORDENADAS UTM ETRS86

237897.28	4040068.80
237903.82	4040060.84
237899.24	4040057.15
237892.66	4040065.64

Además de la edificación principal, se ubican en la parcela las siguientes construcciones:

- Cuarto de instalaciones de piscina: 02,91 m2.

COORDENADAS UTM ETRS86

237894.43	4040022.44
237895.45	4040021.09
237894.10	4040020.22
237893.05	4040021.50

- Almacén: 29,57 m2.

COORDENADAS UTM ETRS86

Nº9	237891.65	4040023.46
Nº10	237893.38	4040019.62
Nº11	237887.76	4040016.89
Nº12	237888.28	4040015.65
Nº13	237885.99	4040014.74
Nº14	237883.70	4040020.25


- Piscina: 53,52 m2.

COORDENADAS UTM ETRS86:

237893.40	4040024.74
237893.31	4040027.65
237900.96	4040033.14
237904.00	4040029.18
237896.13	4040023.46

- Cobertizo 1: 06,65 m2.

237888.96	4040015.41
237886.55	4040014.26
237883.88	4040020.36
237886.26	4040021.37

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	28/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

- Cobertizo 2: 06,71 m2.
237889.68 4040023.00
237891.91 4040024.10
237894.00 4040019.81
237891.68 4040018.69

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 reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

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

5º. Se autoriza el acceso al servicio básico de agua y al suministro eléctrico, en los términos señalados en el informe técnico.

Dado que actualmente no existen redes de infraestructuras accesibles, los servicios básicos se resuelven mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.


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.

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.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	29/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

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 DS. LA TEJERA-FUENTE CHICA, Polígono 19, Parcela 64 1900035, con Referencia catastral 11023A019000640000ZP, Finca Registral nº. 11.431, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

La presente declaración que condicionada a las siguientes determinaciones:

1º. La edificación principal destinada a uso residencial tiene una superficie total construida de 50,69 m², siendo su programa funcional el siguiente: salón comedor, cocina, pasillo, baño y dos dormitorios.

COORDENADAS UTM ETRS86

237897.28	4040068.80
237903.82	4040060.84
237899.24	4040057.15
237892.66	4040065.64

Además de la edificación principal, se ubican en la parcela las siguientes construcciones:


- Cuarto de instalaciones de piscina: 02,91 m2.

COORDENADAS UTM ETRS86

237894.43	4040022.44
237895.45	4040021.09
237894.10	4040020.22
237893.05	4040021.50

- Almacén: 29,57 m2.

COORDENADAS UTM ETRS86

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	30/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

Nº9	237891.65	4040023.46
Nº10	237893.38	4040019.62
Nº11	237887.76	4040016.89
Nº12	237888.28	4040015.65
Nº13	237885.99	4040014.74
Nº14	237883.70	4040020.25

- Piscina: 53,52 m2.

COORDENADAS UTM ETRS86:

237893.40	4040024.74
237893.31	4040027.65
237900.96	4040033.14
237904.00	4040029.18
237896.13	4040023.46

- Cobertizo 1: 06,65 m2.

237888.96	4040015.41
237886.55	4040014.26
237883.88	4040020.36
237886.26	4040021.37

- Cobertizo 2: 06,71 m2.

237889.68	4040023.00
237891.91	4040024.10
237894.00	4040019.81
237891.68	4040018.69

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 reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.


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

5º. Se autoriza el acceso al servicio básico de agua y al suministro eléctrico, en los términos señalados en el informe técnico.

Dado que actualmente no existen redes de infraestructuras accesibles, los servicios básicos se resuelven mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

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.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	31/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			

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 23/2025/32/2 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.....51.113,31 €
 Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €).1.891,19€
 Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....1.891,19 €

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,

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	32/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		



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 23/2025/32/2:

-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”.

19.4.- Expediente de Urbanismo nº 620/24. Expediente de solicitud de reconocimiento de AFO de edificación sita en DS San José de Malcocinado, Pol. 63, Parcela 1.

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/Dª Mª Antonia Mateos Ordóñez para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 620/2024.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 18.01.2025, que a continuación se transcribe:

“INTERESADO

- 📄 MARÍA ANTONIA MATEOS ORDOÑEZ
- 📄 DNI: 75.743.780-L.
- 📄 Representante: Mª. Nieves León Carrión, colegiada Nº. 2.874 del COAS.

ASUNTO

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

UBICACIÓN

- 📄 DS SAN JOSÉ DEL MALCOCINADO POL. 63 PARCELA 1.
- 📄 Ref. catastral 11023A063000010000ZJ.
- 📄 Finca Registral nº. 10.637 de Medina Sidonia.


CLASIFICACIÓN

- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL (DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA – PLANO OE.2.A DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL).
- 📄 SUELO RÚSTICO COMÚN (art. 14.1 d) LISTA).

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- 📄 Documento técnico denominado “EXPEDIENTE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DEL INMUEBLE

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	33/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		



SITO EN PARCELA CATASTRAL 11023A063000010000ZJ FINCA REGISTRAL Nº10.637, DS SAN

JOSÉ DEL MALCOCINADO, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA Suscrito por María Nieves León Carrión, Arquitecta colegiada Nº. 2.874 del COAS.

PEM DECLARADO 34.478,17 €.

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.

Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 22/11/2024 tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (2024182583E) solicitud de Informe Técnico y Jurídico respecto al Reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de la edificación sita en Polígono 63 Parcela 1, con referencia catastral nº. 11023A063000010000ZJ Y 11023A0630000100001XK, Finca Registral nº. 10.637, en el T.M. de Medina Sidonia.

Titulares Registrales según Nota Simple Registral aportada en el expediente:

- JOSÉ ANTONIO GARCÍA SÁNCHEZ: con DNI 31203917R Título de Herencia, Participación una sexta parte.

- FRANCISCO GARCÍA SÁNCHEZ: con DNI 75740524Y Título de Herencia, Participación una sexta parte.


- MIGUEL GARCÍA SÁNCHEZ: con DNI 75742414X Título de Herencia, Participación una sexta parte.

- ANA MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ: con DNI 52290434A Título de Herencia, Participación una sexta parte.

- MARÍA DOLORES GARCÍA SÁNCHEZ: con DNI 75743757L Título de Herencia, Participación una sexta parte.

- MARÍA ANTONIA MATEOS ORDÓÑEZ: con DNI 75743780L Título disolución de comunidad, Participación una sexta parte.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	34/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		



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 exigida 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:

- ① Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía georreferenciada.
- ① 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.
- ① Identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico.
- ① Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- ① Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- ① 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.
- ① 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	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	35/43	

⌚ 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, la edificación se ubica en suelo clasificado por el PGOU-Plano OE.1.A Ordenación Estructural del Término Municipal (adaptación a la LOUA)-como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

Tras la entrada en vigor de la LISTA, se clasifica como SUELO RÚSTICO COMÚN (art. 14.1 d) LISTA).

TERCERA. - Se aporta declaración responsable sobre la antigüedad de la edificación objeto de AFO.

Se aporta ortofotografía PNOA 2011/2022 y de Google Eart 2011-2023 **CUARTA.** - En el informe Técnico se certifica que la edificación reúne *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.*

Abastecimiento eléctrico

- Se indica que existe una instalación de generación de energía eléctrica proveniente de baterías acumuladoras provenientes de placas solares. por un grupo electrógeno. (apartado 4 Descripción de las Instalaciones, pág. 15).

Abastecimiento de agua

- Se indica que la vivienda cuenta con suministro de agua del Servicio Municipal de Agua de Medina (apartado 4 Descripción de las Instalaciones. página 15).

- Se aporta factura de suministro agua emitido por Medinaglobal, donde se indica nº de contrato 00000115 a nombre de Manuel Jesús García Sánchez con DNI 52290435G.


Servicio de saneamiento

Se indica que la edificación dispone de servicio de saneamiento mediante instalación de fosa séptica de polietileno de alta densidad de 8.000 litros. (apartado 4 Descripción de las Instalaciones. página 15)

Se aporta documentación de la fosa séptica Plastepur TR-Lentz (Garantía y Libro de usuario).

No se aporta Declaración de prestaciones emitido y firmado por la Empresa Fabricante.

Se aporta Contrato de Limpieza de Fosa Séptica, emitido por la empresa Juan José Mugar Muñoz con 44.057.240-G, sobre prestación de servicios de retirada de

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	36/43	

aguas residuales, limpieza y vaciado de fosa séptica a María Antonia Mateos Ordoñez en la dirección del presente informe.

El técnico certifica que las instalaciones de que dispone la edificación reúnen las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación (apartado 1.11 – pág. 21)

El técnico certifica las condiciones mínimas de salubridad del sistema de abastecimiento y red de evacuación (apartado 1.11 – pág. 21).


QUINTA. - Declaración responsable.

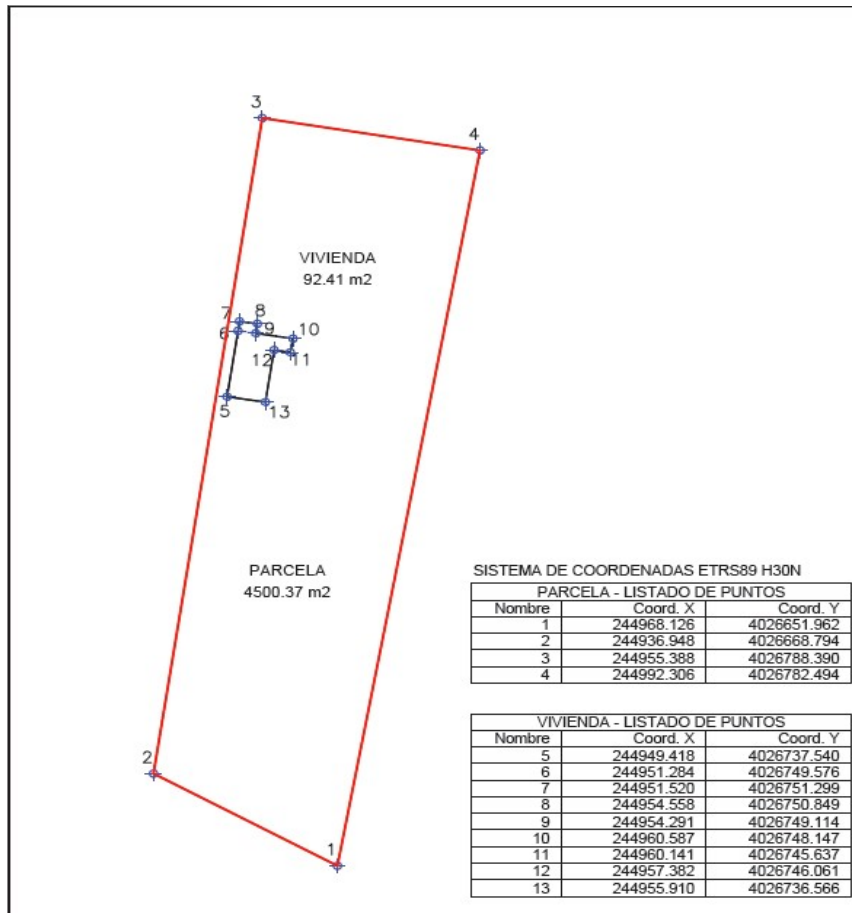
Se aporta Declaración responsable firmada por la propietaria, sobre la inexistencia de procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la construcción objeto de AFO, según art. 406, apartado H del Reglamento General de la LISTA.

SEXTA. - Estado actual de la parcela.

En el expediente presentado se indica que la parcela matriz tiene una superficie registral de 25.494,00 m2 y que María Antonia Mateos Ordoñez posee 1/6 parte de esta finca de la misma.


Se estipula en el expediente que según levantamiento topográfico la superficie es de 4.500,37 m2.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Observaciones		Página	37/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==			



En el expediente se indica que la parcela linda al Sur con vía pecuaria denominada CAÑADA DE LA MESA y al Este con PADRÓN PEÑA HINCADA.

Se justifica mediante planimetría obtenida de REDIAM. Inventario Vías Pecuarias, lugares asociados y líneas base de VVPP deslindadas con anchura necesaria (apartado 1.7 pág. 11).

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	38/43	



La parcela linda por el Norte con la carretera A-2225. Se advierte que existe una zona de afección de 25 m según plano PLANO OE.2.A de la Ordenación Estructural del Término Municipal y de acuerdo con la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la cual afecta a la parcelación pero no a la edificación objeto del presente informe.


SÉPTIMA. - Se estima el coste de las obras proyectadas en la cantidad TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON DIECISIETE (34.478,17 €), 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
92,41 m2t	Vivienda (rural)	373,10 €/m2	34.478,17 €
			34.478,17 €

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 en SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN LA EDIFICACIÓN SITA EN PARCELA CATASTRAL 11023A063000010000ZJ FINCA REGISTRAL Nº. 10.637, DS SAN JOSÉ DEL MALCOCINADO, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA, 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 92,41 m2 y la parcela sobre la que se ubica de 4.500,37 m2.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	39/43	

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. Reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

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.

Concretamente se deberá legalizar la conexión a la red de abastecimiento existente de acuerdo con el contrato según factura de suministro emitido por MEDINA GLOBAL, en los términos establecidos en el Art. 410.5 de RGLISTA.

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.

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	40/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		



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 en SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN LA EDIFICACIÓN SITA EN PARCELA CATASTRAL 11023A063000010000ZJ FINCA REGISTRAL Nº. 10.637, DS SAN JOSÉ DEL MALCOCINADO, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, quedando la misma condicionada a:

1º. La edificación tiene una superficie total construida de 92,41 m2 y la parcela sobre la que se ubica de 4.500,37 m2.

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. Reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

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.

Concretamente se deberá legalizar la conexión a la red de abastecimiento existente de acuerdo con el contrato según factura de suministro emitido por MEDINA GLOBAL, en los términos establecidos en el Art. 410.5 de RGLISTA.


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

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==	Página	41/43	

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.

Se deberá legalizar la conexión a la red de abastecimiento existente de acuerdo con el contrato según factura de suministro emitido por MEDINA GLOBAL, en los términos establecidos en el Art. 410.5 de RGLISTA.

Segundo: Aprobar la liquidación nº 23/2025/32/3 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.....34.478,17 €
 -Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)1.275,69 €
 -Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 -TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....1.275,69 €

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

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

El 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 23/2025/32/3:

Código Seguro De Verificación	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	42/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		



-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 que se refleja en extracto:

Nº	Fecha	Área	Extracto de la parte resolutive
103	31/01/25	Urbanismo	Declaración de ruina y orden de demolición de inmuebles sitos en c/ Alcalá, n.º 25, 27, 29 y 31.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

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

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Sr. Presidente, se levantó la sesión siendo las 08:30 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	/FaRboQZLfc7ubalquskw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2025 10:45:41
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2025 10:09:00
Observaciones		Página	43/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//FaRboQZLfc7ubalquskw==		

