

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL, EL DÍA 01 DE ABRIL DEL AÑO 2024**

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Sr. Alcalde

Don José Manuel Ruiz Alvarado

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

Don José M^a Bancalero García
Doña Carola Patrizia Cornelissen
Doña Davinia M^a Calderón Sánchez
Doña Cristina Sánchez Collantes

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, siendo las 09:00 horas del día 01 de abril de 2.024, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local en primera convocatoria al objeto de celebrar la sesión ordinaria, concurriendo los/as Señores/as miembros indicados.

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino.

Junto con convocatoria se han remitido a los miembros de este órgano las propuestas que se someten a aprobación y el Informe de la Secretaria de fecha 27 de marzo de 2024 relativo a los asuntos a incluir en el orden del día.

Interventor:

Don Manuel Javier Cabeza Martínez.


No asiste:

Doña M^a Isabel Gautier Bolaños

Cerciorado el Sr. Presidente de que los reunidos constituyen número suficiente para constituir este órgano y celebrar la sesión, declaró abierto el acto, leyendo yo, la Secretaria General asistente, el orden del día y examinando en primer lugar el Informe de la Secretaria de fecha 21 de marzo de 2024 dirigido al Sr. Alcalde relativo a los expedientes que se han remitido por las oficinas a la Secretaría para la formación del orden del día.

La Secretaria pregunta a los asistentes si han recibido y han podido leer el contenido del Informe, indicando que lo han recibido y conocen su contenido. Hace una breve exposición y resumen de su contenido antes de pasar a la lectura de los asuntos incluidos en el orden del día, que son los siguientes:

PUNTO 1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		Página	

La Secretaria expone que el Acta de la sesión anterior y otras sesiones anteriores no se ha remitido quedando pendiente de aprobar en la próxima sesión.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente del Área de Urbanismo nº 561/23. Obras en C/ Molinos de Benalup, 18.

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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado por parte de Don Francisco Manuel Sánchez Sánchez, expediente 561/2023.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Técnico de Urbanismo de fecha 20.02.2024.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.- Con fecha 4 de agosto de 2023 Don Francisco Manuel Sánchez Sánchez presenta ante el Registro General solicitud de licencia para la construcción e dos habitáculos en patio sita en el nº 18 de la calle Molinos de Benalup.


Segundo.- Con fecha 3 de octubre de 2023 se emite informe por el arquitecto técnico municipal mediante el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 4 de octubre de 2023, se dicta por el Sra. Concejala Delegada del área escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinado aspectos de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, otorgándole un plazo de 10 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que nos se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 11 de octubre de 2023, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.”

Vistas la consideraciones jurídicas siguientes:

Primero.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	2/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.


En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Segundo.- El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender entre otros casos cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el plazo concedido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Conforme con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.

Cuarto.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	3/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.


Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

Quinto.-En el ámbito estrictamente urbanístico el artículo 298.1 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 determina que 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 urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sexto.- Se continua en el artículo 301 del citado Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, afirmando que se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en un plazo no inferior a diez días ni superior a veinte en atención a complejidad de las deficiencias o los documentos a aportar, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado.

Séptimo.- Por último es necesario aludir a lo dispuesto en el artículo 302 del ya citado Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en el que se dice que los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		4/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística en los términos señalados en el artículo 6.

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 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 procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.”

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

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

Tercero: Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

2.2.- Expediente del Área de Urbanismo nº 593/23. Obras en Barriada La Constitución, 17.


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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado por parte de Don Antonio Pérez Flor, expediente 593/2023.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Técnico de Urbanismo de fecha 22.02.2024.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 11 de agosto de 2024 Don Antonio Pérez Flor presenta ante el Registro General solicitud de licencia para reforma interior de cocina y baño en

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	5/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

inmueble sito en Bda. De la Constitución Bq.7 Bajo A

Segundo.- Con fecha 4 de octubre de 2023 se emite informe por el arquitecto técnico municipal mediante el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 17 de octubre de 2023, se dicta por el Sr. Alcalde, , escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinados aspectos de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, otorgándole un plazo de 10 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que no se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 23 de octubre de 2023, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.”


Vistas las consideraciones jurídicas siguientes:

Primero.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Segundo.- El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender entre otros casos cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Conforme con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la fal-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	6/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

ta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.

Cuarto.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándole al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.


No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

Quinto.-En el ámbito estrictamente urbanístico el artículo 298.1 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 determina que 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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		7/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

establecidas en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sexto.- Se continua en el artículo 301 del citado Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, afirmando que se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en un plazo no inferior a diez días ni superior a veinte en atención a complejidad de las deficiencias o los documentos a aportar, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado.


Séptimo.- Por último es necesario aludir a lo dispuesto en el artículo 302 del ya citado Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en el que se dice que los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, 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 urbanística en los términos señalados en el artículo 6.

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 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 procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.”

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		8/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

Tercero: Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

2.3.- Expediente del Área de Urbanismo nº 766/23. Obras en Calle Hércules, 2.

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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de licencia de obras presentada por D. Indalecio de la Lastra Valdor. Exp. 766/23

Visto el informe emitido por el arquitecto técnico municipal de fecha 14 de marzo de 2024.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2024.

Visto el informe de Tesorería de fecha 20 de marzo de 2024.

Vistos los antecedentes siguientes:


Primero.- Con fecha 18 de octubre de 2023 Don Indalecio de la Lastra Valdor presenta en el registro de entrada municipal, con el número 8.735, y en el que presenta modelo de declaración responsable para ejecutar obras consistentes en “*reparación de cubiertas, fachadas, carpinterías, pintura y saneo*” en inmueble sito calle Hercules nº 2, esquina calle San Juan s/n.

Segundo.- Con fecha 9 de noviembre de 2023, el arquitecto técnico municipal emite informe en el que se pone de manifiesto lo siguiente “*La actuación pretendida es una obra mayor de reforma y mantenimiento que se ubica en una edificación en suelo urbano, área de ordenanza residencial 1 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, edificio incluido en el catálogo de bienes protegidos ficha 26 nivel de catalogación B1.*

Las obras pretendidas están sujetas a licencia urbanística (y no a declaración responsable) conforme a lo dispuesto en el art. 137 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por lo que para la tramitación de lo solicitado deberá presentar:

- *Modelo normalizado de solicitud de licencia de obras.*
- *Proyecto suscrito por técnico competente.*
- *Nombramiento de la dirección de las obras.*

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	9/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



- Hoja de estadística de la edificación y vivienda”

Tercero.- Posteriormente, con fecha 8 de enero de 2024, el Sr. de la Lastra Valdor presenta nueva documentación, que se informa con carácter desfavorable por el arquitecto técnico municipal el 15 de enero.

Nuevamente con fecha 12 de febrero se incorpora nueva documentación al expediente, que es informada nuevamente con carácter desfavorable por el arquitecto técnico municipal el 15 de febrero.

Cuarto.- La Junta de Gobierno Local con fecha 19 de febrero de 2024 acuerda declarar la ineficacia de la Declaración responsable descrita en el punto primero y en consecuencia se le comunica a Don Indalecio De la Lastra Valdor la imposibilidad de iniciar o continuar las obras declaradas, debiendo cesar las mismas inmediatamente en el caso de que se estuvieran ejecutando.

Así mismo se acuerda poner en conocimiento de Don Indalecio De la Lastra Valdor que las actuaciones pretendidas se encuentran sometidas a licencia de obras, debiéndose presentar solicitud normalizada, acompañada de la documentación enumerada por el arquitecto técnico municipal en sus informes de fechas 9 de noviembre de 2023 y 15 de enero de 2024.

Quinto.- Finalmente el 5 de marzo de 2024, el Sr. de la Lastra Valdor, presenta diversa documentación con objeto de subsanar las deficiencias observadas en la tramitación del expediente y de acuerdo al contenido del mismo, que tras remitirse al arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 14 de marzo de 2024 de acuerdo a lo siguiente:

“La actuación pretendida es una obra mayor de rehabilitación que se ubica en una edificación en suelo urbano, área de ordenanza residencial 1 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, edificio incluido en el catálogo de bienes protegidos ficha 26 nivel de catalogación B1.

Vista la documentación aportada, se informa favorablemente lo solicitado.

Presupuesto: 150.562,53 €.

Inicio de las obras: antes de seis meses.

Final de las obras: antes de doce meses.

Arquitecto director de las obras: Domingo de la Lastra Valdor.

Coordenadas geo-referenciadas del edificio UTM Huso 30 ETRS89 son:

237584.35, 4038717.19 237584.22, 4038720.92 237586.91, 4038721.19

237591.96, 4038721.70 237594.18, 4038721.92 237594.55, 4038721.96

237598.55, 4038722.36 237598.97, 4038707.82 237585.07, 4038706.10

237584.54, 4038710.42 237584.40, 4038715.94 237584.35, 4038717.19.”

Sexto.- Es preciso añadir que de manera coetánea con el procedimiento seguido

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	10/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



en el presente se ha tramitado el procedimiento 305/23 de declaración responsable de obras, instado por Don Indalecio de la Lastra Valdor, en el mismo inmueble y respecto al cual con fecha 28 de agosto de 2024, se decretó tomar conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en “*demolición y retirada de los falsos techos a fin de inspeccionar estado de las vigas de madera*”

Así mismo se tramita procedimiento 883/23 de orden de ejecución que se encuentra pendiente de informe técnico.

Por otra parte se ha tramitado el procedimiento 1070/23 de licencia de obras, instado por Don Indalecio de la Lastra Valdor en el mismo inmueble y respecto al cual con fecha 26 de febrero de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó denegar a la licencia de obras solicitada para la rehabilitación de la estructura de un inmueble sito en calle Hércules nº 2 con calle San Juan,

Séptimo.- Con fecha 13 de marzo de 2023, el arquitecto técnico municipal, tras ser requerido al efecto emite informe con el siguiente contenido:

1º.- Las obras que mediante este procedimiento se pretenden autorizar Sí comprenden las que han motivado la apertura y tramitación del expediente 883/23:


mal estado de la fachada cuya reparación y pintado se contempla en la memoria del proyecto ahora presentado, concretamente en el apartado de “fachadas”, página 18.

2º.- Las obras que mediante este procedimiento se pretende autorizar NO comprenden las que fueron analizadas por el arquitecto técnico municipal en el expediente 305/23: dichas obras fueron previas a este proyecto, tal y como consta en el propio proyecto en el apartado “antecedentes, página 6 de la Memoria del Proyecto.

3º.- Las obras que mediante este procedimiento se pretende autorizar Sí comprenden las que fueron analizadas por el arquitecto técnico municipal en el expediente 1070/23, tal y como consta en la página 17 en el apartado “patio central”.

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

PRIMERO.- De acuerdo con la normativa estatal, representado por lo dispuesto en el artículo 11 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 régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	11/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravenzan la ordenación territorial o urbanística.


Por otra parte forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano, entre otros, el deber de destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el deber de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículo 291 de su Reglamento están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otras, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la citada Ley o a la legislación sectorial aplicable.

No obstante no requieren previa licencia, por estar sujeto a declaración responsable o comunicación previa, la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

TERCERO.- 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.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	12/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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 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

CUARTO.- 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:

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		13/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg=			

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

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

QUINTO.- 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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		14/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

SEXTO.- 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:

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.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

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.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	15/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

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.

SÉPTIMO.- 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:

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	16/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

- 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

OCTAVO.- 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.

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		17/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. 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.
- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

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

DÉCIMO.- 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. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

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.

La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. En la prórroga para la terminación de las obras iniciadas se atenderá a la ordena-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		18/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

ción vigente en el momento de concesión de la licencia.

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.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.


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.

DECIMOPRIMERO.- Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal.

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	19/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.


La presentación de la comunicación previa de inicio de obra no supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

DECIMOSEGUNDO.- Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparadas en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento.

Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

DECIMOTERCERO.- Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación. El cartel consistirá en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		20/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

- a) Emplazamiento de la obra.
- b) Promotor de la obra.
- c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.
- d) Propietarios del solar o de los terrenos.
- e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de ordenación que se ejecuta.
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.


El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

En todo caso, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, o en su caso, de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras.

En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones Públicas que concurren en caso de cofinanciación.

Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg=		Página	

Será presupuesto para la presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización o, cuando proceda, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de intervención administrativa, el cumplimiento previo de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución.

La publicidad de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidos internet y demás medios tecnológicos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación territorial y urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de las obras, actos o usos del suelo, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de ordenación

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.


DECIMOCUARTO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, El órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento, cualquiera que haya sido la forma de su iniciación, podrá disponer, de oficio o a instancia de parte, su acumulación a otros con los que guarde identidad sustancial o íntima conexión, siempre que sea el mismo órgano quien deba tramitar y resolver el procedimiento. Contra el acuerdo de acumulación no procederá recurso alguno

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

Primera.- Conceder a **Don Indalecio de la Lastra Valdor** licencia de obras 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 residencial 1 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, edificio incluido en el catálogo de bienes protegi-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		22/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

dos ficha 26 nivel de catalogación B1.

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

Rehabilitación de Inmueble. Uso Residencial

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en **150.562,53 euros**.

d) Situación y emplazamiento de las obras

- Dirección **calle Hercules nº 2, esquina calle San Juan s/n**
- Identificación catastral: **7690018TF3378N**
- Georreferenciación:

Coordenadas geo-referenciadas del edificio UTM Huso 30 ETRS89 son:

237584.35, 4038717.19 237584.22, 4038720.92 237586.91, 4038721.19
237591.96, 4038721.70 237594.18, 4038721.92 237594.55, 4038721.96
237598.55, 4038722.36 237598.97, 4038707.82 237585.07, 4038706.10
237584.54, 4038710.42 237584.40, 4038715.94 237584.35, 4038717.19

e) Nombre o razón social del promotor.

Don Indalecio de la Lastra Valdor


f) La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto redactado por Don **Domingo de la Lastra Valdor colegiado número 852 del Colegio de Arquitectos de Cantabria**, cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas, deberán ser inmediatamente comunicadas para su adecuada tramitación.

g) La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por la arquitecto técnico municipal, queda establecida en un plazo de tres meses para iniciar las actuaciones y de nueve meses para su terminación, sin perjuicio de la prorroga a los citados plazos que eventualmente pudieran otorgarse.

Segunda.- El interesado deberá disponer de un cartel en el acceso a la obra, en lugar visible desde la vía pública y que contenga la información que se describe en la presente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 del Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tercera.- Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a solicitar la oportuna declaración responsable de ocupación o utilización del inmueble reformado de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	23/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



Cuarta.- Suspender la tramitación del procedimiento 883/23 de orden de ejecución y archivar el mismo de acuerdo con el contenido expuesto.

Quinta.- Aprobar la liquidación nº 23/2024/1/143 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 150.562,53 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota:1.053,94 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 134,04 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: . 919,90 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:.....4.516,88 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 4.516,88 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):.....5.436,78 €

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


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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2024/1/143:

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

2.4.- Expediente del Área de Urbanismo nº 1032/23. Obras en Plaza de España, 3.

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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	24/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

“Vista la solicitud de licencia de obras para reparación parcial del edificio sito en Plaza de España nº 3 y Ganado 2 y 4. Exp. 1032/23

Visto el informe emitido por la arquitecta municipal de fecha 11 de marzo de 2024.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Urbanismo de fecha 14 de marzo de 2024.

Visto el informe de Tesorería de fecha 20 de marzo de 2024.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 18 de diciembre de 2023 Don José Maria Calderón Muñoz en representación de la Comunidad de Propietarios Edificio Alameda, presenta en el registro de entrada municipal, con el número 10.400, y en el que solicita licencia de obras para reparación parcial de edificio plurifamiliar sito en Plaza de España nº 3 y calle Ganado nº 2 y 4.

Segundo.- En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, que ha sido presentada por los interesados con fecha 12 de marzo de 2024.

Tercero.- Con fecha 11 de marzo de 2024, la arquitecta municipal emite informe en el que concluye:

“Examinada la documentación, la propuesta presentada resulta concordante con el planeamiento vigente así como las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación según la zona de ordenanza / tipología y la del planeamiento de desarrollo por lo que se INFORMA FAVORABLE considerando que se puede proceder a la concesión de la licencia solicitada.

CONDICIONANTES

1 En caso requerir la ocupación temporal de vía pública y/o corte de calle se solicitará la licencia sobre dicha actuación a los servicios municipales, especificando en su caso fecha/hora o emplazamiento de sistema de recogida de residuos.

2. Se recuerda que la colocación de zócalos no está permitida por expreso criterio del Área de Urbanismo, debiendo quedar el paramento completamente acabado en pintura blanca.

PEM 33.228,80 EUROS


PLAZO INICIO: 3 MESES

Plazo DE TERMINACIÓN 6 MESES”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

PRIMERO.- De acuerdo con la normativa estatal, representado por lo dispuesto en el artículo 11 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 régimen

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	25/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.


La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravenzan la ordenación territorial o urbanística.

Por otra parte forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano, entre otros, el deber de destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el deber de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículo 291 de su Reglamento están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otras, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la citada Ley o a la legislación sectorial aplicable. No obstante no requieren previa licencia, por estar sujeto a declaración responsable o comunicación previa, la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

TERCERO.- 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.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		26/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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 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

CUARTO.- 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


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

QUINTO.- El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	27/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



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.

SEXTO.- 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:


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.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

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.

Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		28/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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.

SÉPTIMO.- 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:

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

OCTAVO.- 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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		29/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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.

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

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) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. 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.
- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	30/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

DÉCIMO.- 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. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

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.

La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. En la prórroga para la terminación de las obras iniciadas se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia.


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.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

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.

DECIMOPRIMERO.- Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	31/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.


En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra no supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

DECIMOSEGUNDO.- Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		32/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparadas en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento.

Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

DECIMOTERCERO.- Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación. El cartel consistirá en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:


- a) Emplazamiento de la obra.
- b) Promotor de la obra.
- c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.
- d) Propietarios del solar o de los terrenos.
- e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de ordenación que se ejecuta.
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

En todo caso, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, o en su caso, de la decla-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14
Url De Verificación	Página		33/98
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



ración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras.

En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones Públicas que concurren en caso de cofinanciación.

Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.


Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

Será presupuesto para la presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización o, cuando proceda, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de intervención administrativa, el cumplimiento previo de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución.

La publicidad de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidos internet y demás medios tecnológicos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación territorial y urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de las obras, actos o usos del suelo, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de ordenación

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	34/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

Primera.- Conceder a **Don José María Calderón Muñoz en representación de la Comunidad de Propietarios Edificio Alameda** licencia de obras 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 CONSOLIDADO zona de ordenanza RESIDENCIAL 1, finca NO CATALOGADA


b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará
Reparación parcial de edificio plurifamiliar. Uso Residencial

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en **33.228,80 euros**.

d) Situación y emplazamiento de las obras

- Dirección **Plaza de España nº 3 y calle Ganado nº 2 y 4**
- Identificación catastral: **7787038TF3378N0001FG**.
- Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28
Observaciones		Página	35/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		





Pto	Coordenada X	Coordenada Y
0	237671.49	4038555.26
1	237671.90	4038555.34
2	237681.63	4038557.37
3	237687.99	4038531.52
4	237682.45	4038530.17
5	237679.61	4038529.48
6	237677.51	4038528.97
7	237676.26	4038528.58
8	237673.97	4038527.87
9	237668.22	4038526.19
10	237667.37	4038530.68
11	237667.35	4038530.77
12	237666.36	4038533.78
13	237665.94	4038536.40
14	237665.58	4038537.81
15	237664.40	4038537.51
16	237661.29	4038536.89
17	237659.39	4038536.34
18	237652.67	4038534.39
19	237645.79	4038532.39
20	237644.79	4038537.10
21	237644.27	4038539.55
22	237648.43	4038540.79
23	237657.00	4038543.34
24	237661.37	4038544.65
25	237658.01	4038552.58
26	237660.06	4038553.07
27	237661.87	4038553.50
28	237662.61	4038553.84
29	237667.07	4038554.87

e) Nombre o razón social del promotor.

Comunidad de Propietarios Edificio Alameda

f) La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto de ejecución redactado por **Don José María Calderón Muñoz colegiado número 469 del Colegio de Arquitectos de Cádiz**, cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas, deberán ser inmediatamente comunicadas para su adecuada tramitación.

g) La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, queda establecida en un plazo de tres meses para iniciar las actuaciones y de seis meses para su terminación, sin perjuicio de la prórroga a los citados plazos que eventualmente pudieran otorgarse.

Segunda.- El interesado deberá disponer de un cartel en el acceso a la obra, en lugar visible desde la vía pública y que contenga la información que se describe en la presente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 del Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	36/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



de Andalucía.

Tercera.- De acuerdo con lo informado por la técnico municipal, los zócalos de la fachada exterior del inmueble deberá concluirse en color blanco.

Cuarta.- Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a solicitar la oportuna declaración responsable de ocupación o utilización del inmueble reformado de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible.

Quinta.- Aprobar la liquidación nº 23/2024/1/144 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 33.228,80 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 232,60 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 232,60 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: . . 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 996,86 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 996,86 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 996,86 €

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2024/1/144:

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

2.5.- Expediente del Área de Urbanismo nº 193/24. Obras en Calle San Sebastián, 3.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	37/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de licencia de obras presentada por D. Rafael Flores Pantoja. Exp. 193/24

Visto el informe emitido por el arquitecto técnico municipal de fecha 15 de marzo de 2024.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Urbanismo de fecha 15 de marzo de 2024.

Visto el informe de Tesorería de fecha 20 de marzo de 2024.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 5 de marzo de 2024 Don Rafael Flores Pantoja presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2.316, y en el que solicita licencia de obras para sustitución parcial de forjado de entreplanta en inmueble sito en calle San Sebastián nº 3.


Segundo.- Con fecha 15 de marzo de 2024, el arquitecto técnico municipal emite informe con el siguiente contenido:

*“La actuación pretendida es una obra mayor de rehabilitación interior y reforma en una edificación en suelo urbano, área de ordenanza residencial 2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, edificio incluido en el catálogo de bienes protegidos con ficha nº 170, nivel de catalogación C. Se informa favorablemente lo solicitado.
Presupuesto: 10.065,07 €.
Inicio de las obras: antes de cuatro meses.
Final de las obras: antes de nueve meses.
Técnico director de las obras: Ignacio Castrillón Fernández, arquitecto técnico.*

Coordenadas geo-referenciadas de la parcela UTM Huso 30 ETRS89:

*237471.30,4039301.41
237469.54,4039306.04
237472.40,4039307.32
237480.28,4039310.86
237480.34,4039310.89
237483.24,4039312.16
237486.52,4039313.59
237491.70,4039305.12*

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	38/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



237488.17,4039303.26
 237485.59,4039301.90
 237484.61,4039301.26
 237478.01,4039296.99
 237478.33,4039296.34
 237477.64,4039295.99
 237477.24,4039295.79
 237473.94,4039294.47
 237473.36,4039295.99
 237472.88,4039297.24
 237471.30,4039301.41
 Coordenadas de la zona afectada por las obras UTM Huso 30 ETRS89:
 237472.4040 4039307.3215 237469.4800 4039306.2100 237474.1434
 4039294.5513 237478.3340 4039296.3415 237478.0140 4039296.9915”


Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

PRIMERO.- De acuerdo con la normativa estatal, representado por lo dispuesto en el artículo 11 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 régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Por otra parte forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano, entre otros, el deber de destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	39/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

el deber de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículo 291 de su Reglamento están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otras, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la citada Ley o a la legislación sectorial aplicable.

No obstante no requieren previa licencia, por estar sujeto a declaración responsable o comunicación previa, la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

TERCERO.- 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,

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		40/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

hasta que sean concedidas o 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

CUARTO.- 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.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	41/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

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


QUINTO.- 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 vengán 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,

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		42/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

SEXTO.- 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:


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.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

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.

Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	43/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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.

SÉPTIMO.- 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

OCTAVO.- 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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		44/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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.

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

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,

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	45/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. 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.
- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.


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

DÉCIMO.- 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. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

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.

La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. En la prórroga para la terminación de las obras iniciadas se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia.

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	46/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

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.

DECIMOPRIMERO.- Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal.


Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Página	47/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra no supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.


DECIMOSEGUNDO.- Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparadas en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento.

Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

DECIMOTERCERO.- Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación. El cartel consistirá en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra.
- b) Promotor de la obra.
- c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		48/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

- d) Propietarios del solar o de los terrenos.
- e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de ordenación que se ejecuta.
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.


En todo caso, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, o en su caso, de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras.

En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones Públicas que concurren en caso de cofinanciación.

Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

Será presupuesto para la presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización o, cuando proceda, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		Página	

utilización del inmueble objeto de intervención administrativa, el cumplimiento previo de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución.

La publicidad de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidos internet y demás medios tecnológicos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación territorial y urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de las obras, actos o usos del suelo, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de ordenación

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.

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

Primera.- Conceder a **Don Rafael Flores Pantoja** licencia de obras 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 residencial 2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, edificio incluido en el catálogo de bienes protegidos con ficha nº 170, nivel de catalogación C.

b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará
Sustitución parcial de forjado de entreplanta. Uso residencial

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en **10.065,07 euros**.

d) Situación y emplazamiento de las obras

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	50/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

- Dirección Calle **San Sebastián nº 3**
- Identificación catastral: **7595820TF3379N.**
- Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación:
- Coordenadas geo-referenciadas de la parcela UTM Huso 30 ETRS89:
- 237471.30,4039301.41
- 237469.54,4039306.04
- 237472.40,4039307.32
- 237480.28,4039310.86
- 237480.34,4039310.89
- 237483.24,4039312.16
- 237486.52,4039313.59
- 237491.70,4039305.12
- 237488.17,4039303.26
- 237485.59,4039301.90
- 237484.61,4039301.26
- 237478.01,4039296.99
- 237478.33,4039296.34
- 237477.64,4039295.99
- 237477.24,4039295.79
- 237473.94,4039294.47
- 237473.36,4039295.99
- 237472.88,4039297.24
- 237471.30,4039301.41
- Coordenadas de la zona afectada por las obras UTM Huso 30 ETRS89:
- 237472.4040 4039307.3215 237469.4800 4039306.2100 237474.1434
4039294.5513 237478.3340 4039296.3415 237478.0140 4039296.9915


e) Nombre o razón social del promotor.

Don Rafael Flores Pantoja

f) La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto de ejecución redactado por **Don Ignacio Castrillón Fernández colegiado número 1.957 del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz**, cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas, deberán ser inmediatamente comunicadas para su adecuada tramitación.

g) La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, queda establecida en un plazo de cuatro meses para iniciar las actuaciones y de nueve meses para su terminación, sin perjuicio de la prórroga a los citados plazos que eventualmente pudieran otorgarse.

Segunda.- El interesado deberá disponer de un cartel en el acceso a la obra, en lugar visible desde la vía pública y que contenga la información que se describe en

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	51/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

la presente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 del Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tercera.- Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a solicitar la oportuna declaración responsable de ocupación o utilización del inmueble reformado de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible.

Cuarta.- Aprobar la liquidación nº 23/2024/1/140 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 10.065,07 €


1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 70,46 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 70,46 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:.... 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 301,95 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 301,95 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 301,95 €

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

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior. El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2024/1/140:

- 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"

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28
Observaciones		Página	52/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



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

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

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

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

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

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

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

7.1.- Expediente del Área de Urbanismo nº 318/21. Protección de legalidad urbanística Pol. 63 Parc. 17 San José de Malcocinado.


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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente 318/21 iniciado por ejecución de obras sin licencia en paraje San José de Malcocinado.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Urbanismo de fecha 1 de febrero de 2024.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 14 de abril y número 2021002761E, tiene entrada en el registro municipal informe emitido por la Jefatura de Policía Local, tras inspección realizada el 1 de abril, en el que exponen:

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		53/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

“-Que patrullando al Polígono 63, parcela 17 de San José de Malcocinado, se procede a inspeccionar una sub-parcela de la parcela 17, en la cual existen las siguientes edificaciones:

-Casa prefabricada de 8 por cinco aproximadamente.”

En dicho informe se identifica a Don José Redondo Rojas como responsable de las actuaciones expuestas anteriormente, en una sub-parcela de 1250 m².

Segundo.- Con fecha 11 de junio de 2021, la Junta de Gobierno Local, acuerda, entre otras cuestiones, ordenar la inmediata paralización de las obras existentes en la parcela.

Dicho acuerdo es notificado al interesado con fecha 21 de junio de 2021.

Tercero.- Con fecha 18 de octubre, el arquitecto técnico municipal, emite informe con el siguiente contenido:

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

La actuación según informe de la policía local de fecha 01.04.21 consiste en la construcción de una casa de 40 m², que se localiza en suelo clasificado como no urbanizable de carácter natural o rural según el PGOU, y en el seno de una parcelación urbanística ilegal.


Las obras y usos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística conforme a lo dispuesto en el art. 52.2.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RD.60/2010 de 16 de marzo) por cuanto que la ilegalidad de las obras o edificaciones resulte evidente de la propia clasificación o calificación urbanística y, en cualquier caso, las actuaciones de parcelación o urbanización sobre suelos no urbanizables.

2.- Valoración de las obras ejecutadas.

Conforme a los datos obrantes en el expediente el valor de las obras ejecutadas, calculado conforme a los módulos establecidos en la ordenanza municipal sobre construcciones, es:

- Vivienda: 40 m² x 532,99 €/m²= 21.319,60 €.”

Cuarto.- Con fecha 11 de febrero de 2022, la Junta de Gobierno Local, adopta los siguientes puntos de acuerdo:

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Página	54/98	

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

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.

Tercera.- Advertir a los interesados que conforme a lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de fecha 18 de octubre de 2021 las obras que se describen como vivienda de 40 m², son incompatibles con la legalidad urbanística.

Cuarta.- Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1.c y 67.2 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 56 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.”


Dicho acuerdo es notificado al interesado con fecha 23 de marzo de 2022, presentando alegaciones al mismo con fecha 24 de marzo y 19 de abril (sello de fecha de presentación en oficina de correos 12 de abril).

Quinto.- Con fecha 16 de diciembre de 2022, la Junta de Gobierno Local acuerda lo siguiente:

“Primero.- Abrir un periodo de prueba por un plazo de treinta días con objeto de dilucidar las cuestiones contradictorias puestas de manifiesto por el interesado.

Segundo.- Requerir a Don José Redondo Rojas y a Don Juan José Redondo Cruz para que en un plazo no superior a treinta días aporte la siguiente documentación:

- Copia de la factura o facturas correspondientes a la instalación de la vivienda de acuerdo con el presupuesto presentado.
- Copia de la escritura de compraventa de la participación de indivisa parcelada ilegalmente donde se han erigido los ilícitos urbanísticos detectados, o en su caso el contrato de compraventa o título equivalente de compra.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	55/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

Tercero.- Suspender el plazo de resolución el procedimiento por el tiempo que medie entre la notificación de la Resolución y su efectivo cumplimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”

Dicho requerimiento no ha sido atendido, no obstante, con fecha 23 de diciembre de 2023, se presenta escrito por Don Juan José Redondo Cruz, en el que viene a reconocer la propiedad de la vivienda objeto del expediente.

Sexto.- Con fecha 5 de mayo de 2023 la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo con el siguiente detalle:

Primera.- Declarar la caducidad del procedimiento sobre Protección de la Legalidad Urbanística incoado al haberse comprobado la ejecución de una serie de obras sin las preceptivas licencias urbanísticas en el Paraje San José de Malcocinado (subparcela individualizada del Polígono 63 Parcela 17, registal 11.802),al haber transcurrido el plazo máximo establecido para su resolución.


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

Tercera.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.

Cuarta,. Advertir a los interesados que conforme a lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de fecha 18 de octubre de 2021 las obras que se describen como vivienda de 40 m², son incompatibles con la legalidad urbanística.

Quinta .-Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1.c y 67.2 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 56 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	56/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



Dicho acuerdo se notifica finalmente mediante edicto en el BOE de fecha 8 de agosto de 2023.

Séptimo.- Con fecha 9 de octubre de 2023 la Junta de Gobierno Local acuerda lo siguiente:

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas y ordenar a Don José Redondo Rojas la reposición de la realidad física alterada en relación a las obras ejecutadas sin licencia y ubicadas en una subparcela individualiza en la parcela 17 del Polígono 63, del paraje rústico de San José de Malcocinado de este término municipal y que para el presente caso ha de consistir en lo siguiente:

- *Demolición, desmontaje o desinstalación de la casa prefabricada de madera de 40 m² y uso residencial incluyéndose la reconducción del estado los terrenos afectados a su estado natural anterior y la adecuada gestión de los escombros generados*


Segundo.- Las obras de demolición ordenada deberán comenzar en un plazo máximo de dos meses desde la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y artículo 360.6 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, debiendo notificar a este Excmo. Ayuntamiento el inicio y finalización de la obras de demolición ordenadas.

Dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, el interesado deberá presentar ante este Excmo. Ayuntamiento proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente y suscrito por técnico competente que recoja la ejecución de las obras ordenadas con objeto de restaurar la legalidad urbanística concluida.

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

Tercero.- Advertir a Don José Redondo Rojas que, en caso de incurrir en desobediencia a lo aquí ordenado, y conforme lo establecido en el artículo 154.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28
Observaciones		Página	57/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



de Andalucía, el ayuntamiento procederá a la imposición, mientras dure el incumplimiento, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras de reposición con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros.

Cuarto.- Advertir a Don José Redondo Rojas que en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

Quinto.- Poner en conocimiento de Don José Redondo Rojas, que conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, si procediera a la demolición ordenada en la forma y plazos dispuestos por la Administración, tendría derecho a una reducción del 50 % adicional de la multa que deba imponerse.

Cuando la reposición no se hiciera en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.


Sexto.- Dese traslado a las compañías suministradoras de servicios urbanos de la presente resolución para la retirada definitiva de los suministros.

Séptimo.- Ordenar el precinto de las construcciones e instalaciones objeto de la orden de de la demolición acordada, con objeto de impedir su uso y hasta que se proceda a la demolición efectiva de aquellas.

Octavo.- Expedir la correspondiente certificación administrativa de la incoación del presente expediente sobre disciplina urbanística a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1.c y 67.2 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 56 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.”

Octavo.- Dicho acuerdo fue notificado el 27 de octubre de 2023,

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Página	58/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

Segundo.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por esta Ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella.


Las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística consistirán en la prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad. Reglamentariamente se concretarán estas medidas.

La resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado.

Tercero.- El procedimiento para restablecer la legalidad se ajustará a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, en los apartados correspondiente de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y en lo que se establezca en el desarrollo reglamentario.

Cuarto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros.

Quinto.- La tramitación y resolución de este procedimiento, en lo relativo las obras descritas es competencia de la Alcaldía conforme a lo establecido con el artículo 158, apartado 2, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibi-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		59/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

alidad del territorio de Andalucía, sin perjuicio de la delegación de competencias que haya podido poder ser atribuida a otros órganos..

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

PRIMERO.- Imponer a Don José Redondo Rojas , una multa coercitiva por importe de 1.000 euros, por el incumplimiento del requerimiento ordenado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 9 de octubre de 2023 y que se le notificó el 27 de octubre de 2023 para que procediera en el plazo de dos meses a la demolición de las obras ejecutadas sin licencia en una subparcela individualiza en la parcela 17 del Polígono 63, del paraje rústico de San José de Malcocinado.

La multa coercitiva se deberá abonar por el interesado en el lugar y en los plazos que se le indicarán en la notificación de esta resolución. En caso de incumplimiento del pago, se procederá a su cobro por vía ejecutiva. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.


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

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

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

- El pago puede realizarse con tarjeta bancaria en la Tesorería General del Ayuntamiento sito en Plaza de España, 1 o bien mediante el ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto la referencia **23/2024/14/10**:

- o UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	60/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

- BBVA:ES28 0182 7557 8702 0011 0358
 - LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
 - CAJA RURAL ES03 3187 0860 5110 9577 4327
 -
- **SEGUNDO.-** Apercibir al interesado, concediéndole un nuevo plazo de un mes para que se cumpla en su totalidad la referida resolución. Transcurrido el mismo sin efectuarlo, se le impondrá una multa coercitiva que podrá alcanzar un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros. tratándose del segundo incumplimiento de la orden de demolición acordada, y así sucesivamente, hasta la imposición de un total de diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual.
- **TERCERO.-** Notificar el presente acto finalizador de la vía administrativa al interesado, indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.”

7.2.- Expediente del Área de Urbanismo nº 497/23. Comunicación del Registro de la Propiedad compraventa de participación indivisa de finca rústica.

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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:


“Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, Expte. Nº 497/2023.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 22 de enero de 2024.

Vistos los antecedentes siguientes:

“**Primero.-** Con fecha 12 de julio de 2023 y número 6.269, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaría de Chiclana, Don José Manuel Páez Moreno, el día 27 de abril de 2023 y número de protocolo 1.038.

Segundo.- En dicha escritura Don Gaspar Malia Cid venden a Don Manuel Martín López y a Doña Ana Reyes Palacios una participación indivisa consistente en 5453

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		61/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

de 12.453 avas partes indivisa de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 11.734 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 75 del polígono 85.

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

Quinto.- Con fecha 6 de noviembre de 2023, la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo con el siguiente contenido dispositivo:


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

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

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

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

Sexto.- Con fecha 10 de noviembre de 2023 el arquitecto técnico municipal ha emi-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	62/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

tido informe con el siguiente contenido:

“- La finca objeto del expediente queda identificada como la finca registral nº 10.734 y parte de la parcela 75 del polígono 85 del catastro de rústica, con una superficie de 12.453,00 m², y se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en régimen general según el PGOU vigente.

- La participación indivisa objeto de transmisión asigna a su titular una superficie equivalente a 5.453,00 m², es decir el 43,64 % de la finca, siendo dicha superficie de tamaño inferior a la mínima establecida en la ordenación urbanística y territorial.

Realizadas las oportunas comprobaciones resulta que en esta parcela concurren las condiciones objetivas para la consideración de parcelación urbanística y núcleo de población establecidas en el art. 9.1.5 del PGOU, por cuanto en la parcela de tamaño inferior a la mínima establecida, existen más de dos viviendas por Ha., separación a linderos inferior a 25 metros, camino de acceso de común utilización, etc..”

Séptimo.- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de noviembre de 2023 citado, ha sido notificado al Registro de la Propiedad y a la Notaría, así como a Don Gaspar Malia Cid, Don Manuel Martín López y a Doña Ana Reyes Palacios, sin que conste en el expediente que se hayan presentado alegaciones en el periodo de audiencia otorgado.”


Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

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

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

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

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferencia-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	63/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

ción precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

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

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


En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

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

Tercera.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 291.a) 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 están sujetas a previa licencia municipal:

“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”

Cuarta.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 363.2 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 para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, las operaciones de restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado consistirán en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas establecidas en el apartado 1 que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Página	64/98	

La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Quedarán excluidos de la reagrupación los lotes sobre los que existan edificaciones para las que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley.

No obstante, cuando en el seno de la parcelación urbanística sólo exista un lote con edificaciones inatacables se procederá a la reparcelación forzosa de toda la parcela matriz. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes o, en su caso, mediante resolución judicial, sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de aquellos negocios jurídicos privados.


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	65/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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


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

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

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

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

Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		66/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

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

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


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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		Página 67/98




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

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

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

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

Visto los antecedentes expuestos y en virtud de la Delegación de Competen-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	68/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

cias atribuidas a la Junta de Gobierno Local se somete a la decisión del citado órgano la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO: Poner en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por la de Chiclana, Don José Manuel Páez Moreno, el día 27 de abril de 2023 y número de protocolo 1.038, correspondiente a la finca número 11.734 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 75 del polígono 85.

SEGUNDO: Instar al Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a la denegación de la inscripción de las operaciones solicitadas en aplicación del artículo 79.3 Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

PUNTO 8. APROBACIÓN DE PROYECTOS Y MEMORIAS TÉCNICAS DE OBRAS MUNICIPALES.

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

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

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

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

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

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.


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

PUNTO 12. EXPEDIENTES DE NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES

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

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	69/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

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

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

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

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

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD/ ESTABLECIMIENTOS

17.1.- Expediente del Área de Urbanismo nº 627/23. Establecimiento en Calle Paseo del Mercado, 2.

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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado por parte de Doña Soledad Villegas Nobles, expediente 627/2023.


Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Técnico de Urbanismo de fecha 22.02.2024.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.- Con fecha 8 de septiembre de 2023 Doña Soledad Villegas Nobles presenta ante el Registro General comunicación previa del traspaso del ejercicio de la actividad de café Bar y papelería en local sito en la calle Paseo del Mercado nº 2.

Segundo.- Con fecha 4 de octubre de 2023 se emite informe por el arquitecto técnico municipal mediante el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 16 de octubre de 2023, se dicta por el Sr. Alcalde, escrito en el

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		70/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinados aspectos de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, otorgándole un plazo de 15 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que no se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 24 de octubre de 2023, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.”

Vistas las consideraciones jurídicas siguientes:


Primero.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Segundo.- El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender entre otros casos cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Conforme con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.

Cuarto.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su pa-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		Página	

realización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.


En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

Quinto.- Con carácter general se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28
Observaciones		Página	72/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



Las declaraciones responsables permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.


Sexto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, en el supuesto de que se constatará que la documentación presentada es incorrecta o incompleta, se concederá al interesado un plazo de diez días para que pueda subsanar las deficiencias que se le señalen. Transcurrido dicho plazo sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la declaración responsable no ha producido efectos, procediéndose a su archivo.”

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

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

Tercero: Dejar sin efecto la comunicación previa presentada por Doña Soledad Villegas Nobles y por tanto no tomar conocimiento de del traspaso del ejercicio de la actividad de café Bar y papelería en local sito en la calle Paseo del Mercado nº 2

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	73/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

al no haberse presentado ante el Ayuntamiento la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

Cuarto: Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

17.2.- Expediente del Área de Urbanismo nº 628/23. Espectáculo extraordinario en Paraje La Tejera Parc. 30 Pol. 19 Carretera CA-204 Km 1,5.

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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado por parte de Don Humberto Ortega Peralta, expediente 628/2023.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Técnico de Urbanismo de fecha 20.02.2024.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.- Con fecha 25 de septiembre de 2024 Don José Cabrera Mateos en representación de Don Humberto Ortega Peralta presenta ante el Registro General autorización para celebración de espectáculo público extraordinario en parcela rústica sita en parcela 30 polígono 19 del catastro de rústica, paraje la Tejera.


Segundo.- Con fecha 6 de octubre de 2023 se emite informe por el arquitecto técnico municipal mediante el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 11 de octubre de 2023, se dicta por el Sr. Alcalde, escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinados aspectos de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, otorgándole un plazo de 10 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que no se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 17 de octubre de 2023, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.”

Vistas la consideraciones jurídicas siguientes:

Primero.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		74/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.


En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Segundo.- El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender entre otros casos cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el plazo concedido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Conforme con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.

Cuarto.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándole al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	75/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.


Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

Quinto.- Con carácter general se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

Las declaraciones responsables permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	76/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

Sexto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, en el supuesto de que se constatará que la documentación presentada es incorrecta o incompleta, se concederá al interesado un plazo de diez días para que pueda subsanar las deficiencias que se le señalen. Transcurrido dicho plazo sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la declaración responsable no ha producido efectos, procediéndose a su archivo.”

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

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


Tercero.- Archivar la solicitud de autorización efectuada por Don José Cabrera Mateos en representación de Don Humberto Ortega Peralta para celebración de espectáculo público extraordinario en parcela rústica sita en parcela 30 polígono 19 del catastro de rústica, paraje la Tejera, al no haberse presentado ante el Ayuntamiento la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

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

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		77/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

19.1.- Expediente del Área de Urbanismo nº 344/23. Edificaciones en Pol. 17 Parc. 7 Puerto Botija.

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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de declaración de fuera de ordenación de edificaciones solicitada por D. José M^a Collantes Ruiz, expediente 344/2023.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 14.03.2024.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“**Primero.-** Con fecha 8 de mayo de 2023 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don José Miguel Macías López en representación de Don José Maria Collantes Ruiz en la que se solicita la declaración de fuera de ordenación de unas edificaciones sitas en el Paraje Puerto Botija (Polígono 17 de la Parcela 7, registral número 7.194).

Segundo.- Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 12 de febrero de 2024 la arquitecta municipal emite informe 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 sobre los servicios básicos lo siguiente:


a) Cuenta con suministro de abastecimiento aguas por pozo y suministro eléctrico autónomo con captadores solares..

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

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.

3. 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, acre-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14
Observaciones		Página	78/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==		



ditándose 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.”

Vistas la consideraciones jurídicas siguientes:

“Primera.- Con fecha 23 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el 22 de diciembre de 2022 el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuyos objetivos y finalidades se centran en regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo rústico, así como reconocer su situación jurídica.


Segunda.- Desde el punto de vista del procedimiento de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación bajo el concepto de edificación irregular objeto de dicho procedimiento, han de considerarse toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

De acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal con fecha 112 de febrero de 2024 la edificación objeto del procedimiento se ha de considerar una edificación irregular ejecutada con infracción de la normativa urbanística y terminada, en los términos expuesto en el artículo 404 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre,

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		79/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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.


Tercera.- La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Cuarta.- El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

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

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

- a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) 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.
- c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- f) 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 del Reglamento General

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	80/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

de la Ley 7/2021

g) 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.

h) A los efectos del artículo 409.1.f 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 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.


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

Octava.- Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

- a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.
- b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.
- c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

Si la edificación pudiera afectar a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, se remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

Novena.- A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servi-

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		81/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

cios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas.

Décima.- Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

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

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.


b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

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

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


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

Decimotercera.- No se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		82/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

fuera de ordenación cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la terminación total de las obras. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.
- b) Que se ubiquen en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial, sometiéndose en este caso a los plazos establecido en la normativa sectorial correspondientes, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.
- c) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- d) Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres
- f) Que 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.
- g) Que no reúnan 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 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- h) Que exista acto o uso de parcelación recogidos en el art. 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía no prescrita.
- i) Para edificaciones aisladas en suelo rústico, integradas en una parcelación que no constituye asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 151.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	83/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. No obstante quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el Título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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


Decimoquinta.- La documentación que deben aportar los interesados se detalla en el artículo 6 de la Ordenanza reguladora citada y en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre ya referido, constando informe de la arquitecta municipal de fecha 12 de febrero de 2024 donde se acredita que la documentación presentada por el interesado se adecua a lo requerido en las citadas normas.

Decimosexta.- De la documentación obrante en el expediente, en particular la fotografía aérea original del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía lo declarado por el propio interesado, así como de lo que se deduce de la visita realizada a la edificación en el día de hoy, se deduce que la fecha de terminación de la edificación se puede establecer en julio de 2016.

Decimoséptima.- El cumplimiento de las normas mínimas seguridad y salubridad han sido verificadas por la arquitecta municipal en su informe de fecha 12 de febrero de 2024.

Decimooctava.- Una vez consultados los datos obrantes en el área de urbanismo se pone de manifiesto que no existe en este momento procedimiento iniciado para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, habiendo prescrito el plazo máximo establecido en el artículo 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Decimonovena.- La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		84/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.

b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.


e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410

Vigésima.- Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motiven con advertencia expresa del régimen aplicable.

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	85/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

Vigesimalsegunda.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

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


Vigesimalcuarta.- 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.

Vigesimalquinta.- Los terrenos en cuestión no afectan a dominio público y servidumbres de protección, ni a suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen. Así mismo no afectan a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, ni a zonas verdes y espacios libres.

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	86/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

Vigesimosexta.- Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, o cuando éstos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda


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

Vigesimoséptima.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que 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 acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

Vigesimoctava.- 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. Reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones que a continuación se especifican con las condiciones que se describen por haber transcurrido el plazo el restablecimiento del orden jurídico infringido y

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		87/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

que se ubican en una finca sita en el Paraje Puerto Botija (Polígono 17 de la Parcela 7, registral número 7.194)

Edificación nº 1

- Uso. Residencial. Vivienda
- Superficie Construida 161,33 m²
- Valoración de la Edificación 85.987,28 euros
- Identificación Georreferenciada:

240852.2700	4042572.0600	vivienda
240863.3200	4042564.0400	vivienda
240856.5000	4042554.5000	vivienda
240853.4200	4042556.7000	vivienda
240851.7700	4042554.2100	vivienda
240844.3400	4042559.1200	vivienda
240846.1600	4042561.8800	vivienda


Edificación nº 2

- Uso. Residencial. Barbacoa
- Superficie Construida 22,67 m²
- Valoración de la Edificación 8.458,18 euros
- Identificación Georreferenciada:

240848.6755	4042580.4887	barbacoa
240850.7958	4042578.9497	barbacoa
240849.9676	4042577.8086	barbacoa
240852.5007	4042575.9701	barbacoa
240850.5624	4042573.2994	barbacoa
240845.9089	4042576.6769	barbacoa

Edificación nº 3

- Uso. Agrícola. Almacén
- Superficie Construida 37,10 m²
- Valoración de la Edificación 13.842,01 euros
- Identificación Georreferenciada:

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		88/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			



240833.4381	4042590.2691	aperos
240837.9379	4042587.0032	aperos
240836.2051	4042584.6157	aperos
240834.4136	4042582.1474	aperos
240832.0585	4042583.8567	aperos
240830.3492	4042581.5016	aperos
240828.2045	4042583.0582	aperos
240831.7054	4042587.8816	aperos

Edificación nº 4

- Uso. Deportivo. Piscina
- Superficie Construida 61,10 m²
- Valoración de la Edificación 16.599,04 euros
- Identificación Georreferenciada:

240833.8200	4042579.3500	piscina
240839.0700	4042575.8800	piscina
240837.9900	4042574.3300	piscina
240836.7900	4042575.1700	piscina
240832.1900	4042568.5800	piscina
240828.2400	4042571.3400	piscina

Edificación nº 5

- Uso. Deportivo. Pista de tenis
- Superficie 203,39 m²
- Valoración de la Edificación 8.607,30 euros
- Identificación Georreferenciada:

240820.0797	4042595.1703	pista tenis
240830.3174	4042587.7399	pista tenis
240820.8781	4042574.7343	pista tenis
240810.6404	4042582.1648	pista tenis

SEGUNDO. Reconocer la aptitud de las edificaciones descritas para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad exigidas para su habitabilidad o uso. Este reconocimiento no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	89/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

CUARTO. El régimen otorgado de asimilado a fuera de ordenación habilita al interesado a la ejecución exclusivamente de obras reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad del inmueble, debiendo para ello solicitarse y concederse, con carácter previo, la oportuna licencia urbanística.

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

SEXTO. Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la presente resolución con objeto de que se liquiden las tasas legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales y que se detalla en el punto primero.

SÉPTIMO. Aprobar la liquidación nº 23/2024/32/7 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:


1. Valor de la construcción.....133.493,81 €
2. Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €) 4.939,27 €
3. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
4. TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....4.939,27 €

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2024/32/7:

- 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"

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		90/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

19.2.- Expediente del Área de Urbanismo nº 353/23. Edificaciones en Pol. 64 Parc. 23 DS Cucarrete.

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, conocido el Informe de Secretaría de 27 de marzo de 2024 se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud de declaración de fuera de ordenación de edificaciones solicitada por D. Antonio Rodríguez Rocha, expediente 353/2023.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 14.03.2024.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 8 de mayo de 2023 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don Jesús Manuel Lucero Sánchez en representación de Don Antonio Rodríguez Rocha en la que se solicita la declaración de fuera de ordenación de unas edificaciones sitas en el Paraje Huelvacar (Polígono 21 del Parcela 38, registral número 10.905).

Segundo.- Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 12 de febrero de 2024 la arquitecta municipal emite informe en el que se concluye:


“La edificación no cumple condiciones mínimas exigibles de seguridad y salubridad establecidas en Artículo 407. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad del D550/2022 RLISTA para su declaración como AFO por lo que y según lo determinado en el 408.5 durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras.

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

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

1. A tenor de lo anterior, se aporta por parte del interesado memoria valorada ejecutada por técnico ARQUITECTO, Jesús Lucero Sánchez (A 786 COAC) en la que se describen las siguientes actuaciones:

- 1. Picado y resanado de muros de cerramientos existentes, para posterior ejecución de nuevos enfoscados con mortero de cal*
- 2. Sustitución de revestimientos en baño, y ejecución de nueva insta-*

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		91/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

lación de saneamiento y fontanería.

3. Sustitución de solerías existentes y ejecución de nueva capa de regularización con mortero de cemento y colocación de solería cerámica tomada con mortero adhesivo.

4. Sustitución de carpinterías exteriores en fachadas.

2. Examinadas las actuaciones que se pretenden se concluye con que son obras de conservación y mantenimiento siendo estas necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad e higiene determinadas en el artículo 407 D550/2022 RLISTA y en la ordenanza municipal reguladora, por lo que se informa FAVORABLE a la concesión de licencia solicitada.

3. Una vez concluidas las obras deberá remitirse a este área de urbanismo certificado de finalización y anexo de solicitud de reconocimiento a asimilado a fuera de ordenación conforme al Artículo 410. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación del D550/2022 RLISTA donde se solicite el reconocimiento de la edificación y PARCELA sobre la que se ubica.”


Vistas la consideraciones jurídicas siguientes:

“Primera.- Con fecha 23 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el 22 de diciembre de 2022 el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuyos objetivos y finalidades se centran en regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo rústico, así como reconocer su situación jurídica.

Segunda.- Desde el punto de vista del procedimiento de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación bajo el concepto de edificación irregular objeto de dicho procedimiento, han de considerarse toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	92/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405.

De acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal con fecha 12 de febrero de 2024 la edificación objeto del procedimiento se ha de considerar una edificación irregular ejecutada con infracción de la normativa urbanística y terminada, en los términos expuesto en el artículo 404 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.


Tercera.- La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Cuarta.- El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

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

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

- a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) 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.


Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		93/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

- c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- f) 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 del Reglamento General de la Ley 7/2021
- g) 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.
- h) A los efectos del artículo 409.1.f 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 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.

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

Octava.- Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

- a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.
- b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		94/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

legalidad en materia de su competencia.

c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

Si la edificación pudiera afectar a terrenos de dominio público marítimo-terrestre o sus zonas de servidumbre se solicitará informe a la Administración competente en materia de costas y cuando afecte a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

Novena.- A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas.


Décima.- Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con las condiciones mínimas de seguridad y salubridad estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

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

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riegos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		95/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

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

Decimotercera.- De acuerdo con el contenido del expediente se pone de manifiesto que el inmueble no reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 407 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., tal y como se ha encargado de informar la arquitecta municipal de fecha 12 de febrero de 2024.


De acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, en el expediente se incluye documento técnico que describe las obras necesarias para alcanzar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad. Estas obras han sido informadas favorablemente por la arquitecta municipal con fecha 12 de febrero de 2024.”

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.- Aprobar la ejecución de las obras necesarias para alcanzar las condiciones requeridas de seguridad y salubridad en relación a la edificación de uso residencial sita en el Paraje Huelvacar (Polígono 21 del Parcela 38, registral número 10.905).

TERCERO.- Las obras que se autorizan se corresponden con la documentación técnica aportada por el interesado y que han sido informadas favorablemente por la arquitecta municipal con fecha 12 de febrero de 2024 y que manera resumida se pueden describir como:

1. *Picado y resanado de muros de cerramientos existentes, para posterior ejecución de nuevos enfoscados con mortero de cal*
2. *Sustitución de revestimientos en baño, y ejecución de nueva instalación de saneamiento y fontanería.*
3. *Sustitución de solerías existentes y ejecución de nueva capa de regularización con mortero de cemento y colocación de solería cerámica tomada con mortero adhesivo.*
4. *Sustitución de carpinterías exteriores en fachadas.*

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	96/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

CUARTO.- El Plazo para ejecutar las obras que se autorizan se establece, de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, en dos meses para iniciarlas y de seis meses para concluir las, contados desde la notificación municipal que las autorice.

Una vez concluidas las obras se deberá presentar certificado técnico que acredite la correcta y adecuada conclusión de las actuaciones ejecutadas de acuerdo con lo autorizado.

QUINTO.- Durante los plazos señalados en el punto anterior el procedimiento para el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación quedará suspendido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 408.5 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,

SEXTO.- Las obras requeridas tienen un presupuesto de ejecución material de 7.024,56 euros de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal con fecha 12 de febrero de 2024, debiendo el interesado abonar el ICIO correspondiente a dicha valoración.


SÉPTIMO. Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la presente resolución con objeto de que se liquiden los impuestos legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales y que se detalla en el punto sexto.

OCTAVO. Aprobar la liquidación nº 23/2024/1/142 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 7.024,56 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 49,17 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA: . . 49,17 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 210,74 €
 - b. Pagado en autoliquidación: 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO: 210,74 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 259,91 €

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

Código Seguro De Verificación	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
Observaciones		Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Url De Verificación	Página		97/98	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2024/1/142:

- UNICAJA: ES2 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.

No hubo.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.


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

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Sr. Presidente, se levantó la sesión siendo las 09:20 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	Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	27/06/2024 11:33:28	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	26/06/2024 14:11:14	
Observaciones		Página	98/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Cv8Lu0isGsUrQ5EYqAn8zg==			