



ACTA Nº: 08/2021 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 23 DE NOVIEMBRE DE 2.021.

En Grazales (Cádiz) a 23 de Noviembre del año dos mil veintiuno.

Siendo las quince horas y diecisiete minutos y con el fin de celebrar en primera convocatoria la Sesión ordinaria de la Junta Gobierno Local, fijada al efecto para el día de hoy, se reúnen en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial los Señores que a continuación se relacionan:

**ALCALDE - PRESIDENTE,
TTE. ALCALDE,
TTE. ALCALDE,
SECRETARIO-INTERVENTOR ,**

**D. CARLOS JAVIER GARCÍA RAMÍREZ (PSOE-A)
D. JAVIER PÉREZ CASTRO (PSOE-A)
Dª. CRISTINA GARCÍA SALGUERO (PSOE-A)
D. LUIS TARACENA BARRANCO**

No asiste a la sesión, excusando su ausencia:

TTE. ALCALDE,

D. MANUEL TOVAR GÓMEZ (PSOE-A)

Para el asesoramiento de los temas urbanísticos, asiste a la Sesión:

ARQUITECTA,

Dª. MARÍA TERESA NAVAS MORENO

Comprobado el quórum legal de asistencia, la Presidencia declara abierta la sesión, y considerando el Decreto nº 226/2019, de fecha 01/07/2019, de competencias y delegación de atribuciones de la Alcaldía se procede al estudio de los puntos comprendidos en el orden del día:

PUNTO 1º.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA Nº: 07/2021 DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 18 DE NOVIEMBRE DE 2021.

El Sr. Presidente pregunta si algún miembro de la Junta de Gobierno Local desea formular alguna observación al borrador del acta de la sesión anterior, celebrada el día 18 de noviembre de 2021.

No realizándose ninguna observación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, aprueba el borrador del Acta de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 18 de noviembre de 2021.

PUNTO 2º.- RESOLUCIÓN CALIFICACIÓN AMBIENTAL PARA LA ACTIVIDAD CAFETERÍA (REFORMA INTERIOR PARA AMPLIACIÓN DE ZONA DE CAFETERÍA), CON EMPLAZAMIENTO EN PLAZA DE ESPAÑA Nº 2, DE GRAZALEMA, INSTRUIDO A INSTANCIA DE D. [REDACTED] (EXPEDIENTE MOAD Nº 2021/LAP_01/000002).

Considerando el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 09.09.2021 de admisión a trámite y apertura del expediente de calificación ambiental referente a la solicitud de trámite de calificación ambiental (Expte. Nº 2021/LAP_01/000002) y documentación complementaria aportada (Estudio Acústico Previo redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones D. Juan José Tornay Fuentesal) y (Proyecto de Reforma Interior para Ampliación de Zonas de Cafetería, y su



correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud, en Plaza de España n.º 2 de Grazalema”, redactado por la Arquitecta Técnica D^a. Celia Viruez Duarte) para la actividad de “REFORMA INTERIOR PARA AMPLIACIÓN DE ZONA DE CAFETERÍA en Plaza de España n.º 2, de Grazalema, con Registro de Entrada n.º: 2018002610E de fecha 03.09.2021, presentada por D. [REDACTED], de Grazalema.

Considerando que durante el trámite de información pública y notificación a colindantes se han presentado las siguientes alegaciones:

- **Alegación presentada por D^a. [REDACTED]** con entrada en el Registro General de fecha de 08/10/2021 y n.º 2021002452E, en los siguientes términos:

“En relación con la reforma del bar Rumores, que está al lado de mi casa y que afecta a mi dormitorio, quiero decir que lo único que quiero es que no se produzcan ruidos que no me dejen descansar como ya ocurrió estos años atrás, ya que por lo que se escucha a través del tabique se sabe que no hay insonorización y si va a haber una actividad que estará activa día y noche como son los motores de los congeladores, neveras, etc pido al Ayuntamiento que compruebe que se insonoriza todo bien porque no quiero volver a vivir la situación tan amarga que viví durante unos años en la que tuve que sacar mi cama a un pasillo y dormir en malas condiciones sobretodo para una persona con mi edad, que ya tengo 85 años y creo que me merezco descansar tranquila en mi casa y en mi dormitorio y que no me estén molestando, que ya bastante tengo con mis problemas de salud. También quiero pedir por favor y si hace falta suplicarlo que en el supuesto de que se vuelvan a producir los ruidos y vibraciones molestas, que el Ayuntamiento ponga los medios para solucionarlo de forma inmediata y no teniendo que esperar que vengan a hacer una medición de ruidos al cabo de unos meses o incluso mas de un año.

Yo no entiendo de papeles pero quiero confiar en que el Ayuntamiento comprobará que todo se haga bien y si alguna vez es necesario actuar porque haya molestias que lo haga con rapidez, ya que yo no quiero perjudicar a nadie pero tampoco quiero que me perjudiquen a mi, así que pienso que si se hacen las cosas bien será lo mejor para todos”.

- **Alegación presentada por D^a. [REDACTED]** con entrada en el Registro General de fecha de 08/10/2021 y n.º 2021002453E en los siguientes términos:

“En relación con el trámite de calificación ambiental para la actividad de cafetería con emplazamiento en Plaza de España número 2, de la cual mi madre [REDACTED] es colindante, teniendo ubicado su dormitorio (único dormitorio en la planta baja; mi madre tiene 85 años, es dependiente y padece, entre otros muchos, varios problemas de salud que le impiden subir o bajar escaleras por si sola), entiendo que el Ayuntamiento velará porque se cumpla toda la normativa, especialmente en cuanto al tema de ruidos e insonorización.

No obstante, una vez revisada por mi parte la documentación que figura en la web observo que existen por ejemplo varias expresiones “NO CUMPLE” en las observaciones de los ensayos acústicos; igualmente en cuanto a focos de ruidos y vibraciones, en los apartados “Sistema de extracción de humos de cocina” y “Sistema de ventilación y climatización general” pone “Instalación legalizada, fuera del alcance de este estudio acústico” y me gustaría hacer constar que quien se encargue de comprobar que dichas instalaciones cumplen la normativa o lo que corresponda debe verificar que los ruidos y vibraciones que puedan provocar no superarán los niveles máximos; también observo que en el estudio acústico aparecen varias medidas correctoras para el tratamiento de techo, de paredes, anti impacto, etc., no perforación de techo ni trasdosado acústicos, que entiendo que tendrán que llevarse a cabo y que desde ya, mediante el presente, solicito al Ayuntamiento que compruebe que realmente se han realizado cuando llegue el momento y se nos informe como vecinos colindantes.

Ni mi madre ni yo pretendemos perjudicar a nadie pero conociendo lo que vivió estos años atrás es mas que comprensible que tenga miedo a volver a sufrir lo mismo y lo único que quiere es que todo se haga de manera correcta y que se cumpla la normativa en cuanto a ruidos, ya que al no existir insonorización actualmente si no se exige que la pongan ahora (y lo mas importante se comprueba de que se ha puesto antes de empezar a funcionar) lo mas seguro es que la maquinaria que se instale produzca ruidos y vibraciones que superen los límites y lo último que quiero es que mi madre vuelva a vivir el infierno de años atrás”.

Visto el Informe técnico, de fecha 22.11.2021, emitido por la Sra. Arquitecta D^a. María Teresa Navas Moreno, en los siguientes términos:



***ANTECEDENTES:**

Primero. Con fecha 18/06/2021, por parte de D. [REDACTED], tiene entrada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Grazalema con nº 2021001477E, Declaración Responsable para Ejecución de Obras conforme al "Proyecto de Reforma Interior de Café-Bar en Plaza de España nº 2 de Grazalema", redactado por la Arquitecta Técnica Da. Celia Viruez Duarte, con visado colegial de 16 de junio de 2021 y nº 2021-02288 y Estudio Básico de Seguridad y Salud para Reforma Interior de Café-Bar en Plaza de España nº 2 de Grazalema", con visado colegial de 16 de junio de 2021 y nº 2021-02289. Como anexo al Proyecto, consta Informe de Prevención Acústica redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. Juan José Tornay Fuentesal, de fecha 8 de octubre de 2015.

Segundo. Vista la documentación anterior, se redacta informe técnico de la que suscribe en fecha 28 de junio de 2021, requiriendo documentación para poder informar favorablemente e iniciar el trámite de Calificación Ambiental, paso previo e indispensable a la Licencia Urbanística Municipal de Obras tramitada con Declaración Responsable al amparo del artículo 169 bis 1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, considerándose por tanto NO VIABLE la Declaración Responsable correspondiente al expediente MOAD 2021/ DRM_04/000056.

Tercero. Con fecha 03/09/2021 por parte de D. [REDACTED], tiene entrada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Grazalema con nº 2021002052E y expediente MOAD 2021/LAP_01/000002, los siguiente documentos técnicos:

- "Proyecto de Reforma Interior para Ampliación de Zona de Cafetería en Plaza de España nº 2 de Grazalema (Cádiz)" y su correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por la Arquitecta Técnica Da. Celia Viruez Duarte, con visado colegial de fecha 2 de septiembre de 2021 y nº 2021-02288 y 2021-02289.

- Estudio Acústico Previo, Anexo a Proyecto de Reforma Interior con Ampliación de Superficie" de fecha 26 de julio de 2021, redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. Juan José Tornay Fuentesal colegiado 6.346.

II. RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

Cuarto. Consta admisión a trámite del Expediente de Calificación Ambiental aprobada en Sesión Extraordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Grazalema el día 09 de Septiembre de 2.021, amparado en Informe Técnico de fecha 07 de septiembre de 2021.

Quinto. Consta Alegación por parte de Da. [REDACTED] con entrada en el Registro General de fecha de 08/10/2021 y nº 2021002452E.

Consta Alegación por parte de Da. [REDACTED] con entrada en el Registro General de fecha de 08/10/2021 y nº 2021002453E.

Sexto. Consta Escrito suscrito por la Arquitecta Técnica Da. Celia Viruez Duarte de fecha 03/11/2021, incidiendo en la supervisión técnica tanto por su parte como dirección facultativa como por parte del Ingeniero Técnico D. Juan José Tornay Fuentesal redactor del estudio acústico y del ensayo in situ posterior a la ejecución de la obra que realizarán para verificar el cumplimiento de la normativa acústica y de vibraciones vigente.

Octavo. Vista la documentación descrita en los apartados anteriores, se procede a la contestación de las



alegaciones en los siguientes términos:

1º) El área de Urbanismo del Ayuntamiento garantiza las labores de supervisión que tiene encomendadas intrínsecamente en el ámbito de sus competencias, así como el resto de áreas del Ayuntamiento al servicio de la Administración Pública.

2º) En relación a los parámetros que en el documento Estudio Acústico Previo redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. Juan José Tornay Fuentesal, se describen como "NO CUMPLE", se considera que a raíz de los mismos, el documento establece las medidas correctoras oportunas para cumplir con las necesidades de aislamiento y niveles de ruido estudiados y con ello se describen las obras que son necesarias realizar para dar cumplimiento a la normativa en vigor.

Y asimismo el documento da cumplimiento a la instrucción técnica nº 3 "Contenidos Mínimos de los Estudios Acústicos" del Decreto 6/2012, de 17 de enero, "Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía" en el que establece que "Se programarán mediciones que permitan comprobar, una vez concluido el proyecto, que las medidas adoptadas han sido las correctas, que no se incumplen los objetivos de calidad y que no se superan los valores límites de aplicación.". De este modo, se comprueba que el Estudio Acústico incluye en su apartado 4 el "Programa de medidas acústicas a realizar "in situ", con objeto de comprobar los resultados obtenidos tras las medidas correctoras tomadas.

En el sentido anterior se manifiesta el escrito referido en el apartado sexto, confirmando que tras la ejecución de la obra bajo la supervisión de la dirección facultativa, se realizará ensayo in situ para verificar el cumplimiento de la normativa acústica y de vibraciones vigente.

3º) En relación al apartado del Estudio Acústico Previo 2d: Focos de ruidos y vibraciones, se considera que aunque, tal y como consta en el documento, tanto el Sistema de Extracción de Humos de cocina como el Sistema de Ventilación y Climatización General son instalaciones con vigencia legal en la actualidad, es cierto que con la intervención planteada por el interesado el espacio inicial dejará de estar compartimentado en su totalidad, y por tanto, se hace necesario que por parte del redactor del Estudio Acústico se garantice el cumplimiento de la normativa justificando que con las medidas correctoras quedará protegido todo el ámbito en relación a los ruidos y vibraciones, haciendo hincapié especialmente en la pared medianera con la vivienda contigua mencionada por la alegante.

Además se recuerda que en el condicionando ambiental se incluía la necesidad de tener vigente el Contrato de mantenimiento con empresa especializada, del sistema de extracción de humos.

Conclusiones. Por lo expuesto anteriormente, se emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE, con el fin de que por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Grazalema se proceda a autorizar la Resolución del Trámite de Calificación Ambiental correspondiente a la actividad para Ampliación de Zona de Cafetería en Plaza de España nº 2 de Grazalema, a instancias de D. [REDACTED], incluida en la categoría 13.32 del Anejo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, conforme el procedimiento establecido en el Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, proponiéndose el siguiente:

CONDICIONADO AMBIENTAL

1. Se cumplirán cada una de las condiciones y directrices fijadas en el proyecto técnico suscrito por la Arquitecta Técnica Da. Celia Viruez Duarte y estudio acústico realizado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. Juan José Tornay Fuentesal.

2. La actividad a desarrollar será la de Bar - Cafetería (sin música).



3. La ocupación máxima del local será de 50 personas.

4. Se cumplirán las condiciones de suministro y acometidas de las infraestructuras urbanas de electricidad, de abastecimiento de agua y saneamiento fijadas por las empresas suministradoras, por lo que en caso que éstas se modificaran, requerirán nueva autorización.

5. Se deberá asegurar la correcta ventilación del local y emisiones a la atmósfera según lo dispuesto en la legislación de aplicación, debiéndose cumplir las condiciones y medidas correctoras establecidas en el proyecto técnico suscrito por la Arquitecta Técnica Da. Celia Viruez Duarte además de las siguientes:

- Cumplimiento de las condiciones fijadas en ficha de características y homologación del sistema de instalación de extracción de humos, debiendo aportar el contrato de mantenimiento periódico de la instalación de extracción de humos por empresa homologada, que estará en vigor durante todo el periodo de desarrollo de la actividad.

6. Se aportará contrato de mantenimiento de gestión y retirada de aceites usados, por empresa homologada, el cual deberá estar vigente durante todo el periodo de desarrollo de la actividad.

7. Se realizarán las revisiones periódicas de conservación, reparación, actualización y de mantenimiento que procedan conforme lo dispuesto en la legislación de aplicación, de las instalaciones del establecimiento: gas, electricidad, abastecimiento, humos,...

8. Se deberá asegurar los correctos niveles acústicos, de ruidos y vibraciones conforme lo dispuesto en la legislación y normativa de aplicación, debiéndose cumplir las condiciones y medidas correctoras establecidas en el proyecto técnico suscrito por la Arquitecta Técnica Da. Celia Viruez Duarte y estudio acústico realizado por D. Juan José Tornay Fuentesal, aportados por el interesado en fecha 03/09/2021, así como cualquier otra complementaria a fin de garantizar el descanso de personas en una zona con predominante uso residencial.

En este sentido se incide en lo expuesto el apartado Octavo sobre la contestación de las alegaciones presentadas ante este Ayuntamiento, debiéndose garantizar lo siguiente:

a) El cumplimiento de la normativa acústica y de vibraciones vigente mediante la realización del ensayo in situ tras la ejecución de la obra.

b) Que quedará protegido todo el ámbito de actuación en relación a los Focos de Ruidos y Vibraciones tanto por el Sistema de Extracción de Humos de cocina como por el Sistema de Ventilación y Climatización General, puesto que aunque, tal y como consta en el documento, ambos Sistemas son instalaciones con vigencia legal en la actualidad, es cierto que con la intervención planteada por el interesado el espacio inicial dejará de estar compartimentado en su totalidad y por tanto, se hace necesario que por parte del redactor del Estudio Acústico se garantice el cumplimiento de la normativa justificando que con las medidas correctoras expuestas y/o otras adicionales, quedará protegido todo el ámbito en relación a los ruidos y vibraciones, haciendo hincapié especialmente en la pared medianera con la vivienda contigua mencionada por la alegante.

9. Se cumplirá lo dispuesto en la legislación en materia de sanidad y salud pública, debiendo el interesado garantizar que todos los partícipes en el desarrollo de la actividad, tengan las autorizaciones pertinentes que garanticen las adecuadas condiciones de salubridad, higiene y salud.

10. Estará prohibido fumar en todo el local, con indicación de cartel informativo al respecto.



11. Se cumplirá lo dispuesto en la legislación de aplicación en lo referente a la venta de bebidas alcohólicas y entrada a menores al local.

12. El horario de funcionamiento de la actividad será conforme lo dispuesto en el Decreto 155/2018 de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre, con la consideración de establecimiento de hostelería sin música. Dicho horario estará sujeto al cumplimiento de las condiciones, caso de proceder, fijadas en ordenanza de aplicación y Jefatura de la Policía Local, así como a lo dispuesto por las Medidas COVID.

13. En cuanto a la ocupación de mesas y sillas en dominio público viario vinculada a la actividad se estará a lo dispuesto en el Decreto 155/2018 de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre, debiéndose cumplir caso de proceder, las condiciones fijadas en la ordenanza de aplicación y Jefatura de la Policía Local, así como Medidas COVID. Se garantizará en cualquiera de los casos el descanso de los ciudadanos y niveles acústicos permisibles, debiendo el interesado garantizar el desalojo de mobiliario y limpieza del dominio público.

14. Se deberá garantizar el siguiente condicionado durante la ejecución de las obras en caso de intervención:

Las fachadas presentarán revestimientos lisos y acabados en color blanco. Se emplearán carpinterías de madera barnizada/pintada en colores tradicionales o PVC o aluminio lacado, imitación madera. La cerrajería será de hierro pintado en negro.

No se podrán abrir huecos a propiedades colindantes, de ningún tipo.

Caso de colocarse cartel publicitario, deberá solicitarse permiso ante el Ayuntamiento de Grazalema.

15. El Plazo de Ejecución de las Obras será: Inicio de Obras: Dos meses. Terminación de Obras: Tres meses. Paralización Obras: No Procede.

16. El funcionamiento de la actividad, una vez ejecutadas las obras, estará sujeto a declaración responsable, con presentación de la siguiente documentación:

- 1) Certificado final de obras suscrito por facultativo competente y visado por colegio profesional.
- 2) Certificado de cumplimiento de medidas correctoras realizadas en base al Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- 3) Boletines de instalaciones: gas, agua y electricidad.
- 4) Certificado de instalaciones contraincendios, emitido por empresa especializada.
- 5) Contrato de mantenimiento con empresa especializada, del sistema de extracción de humos.
- 6) Contrato de retirada y gestión de aceites usados, por empresa homologada.

17. En cualquiera de los casos, este condicionado estará supeditado a lo dispuesto por normas y legislaciones superiores por excepcionales medidas sanitarias.

III. LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE OBRAS.

Una vez resuelto el trámite de Calificación Ambiental y toda vez que la actuación solicitada se considera VIABLE conforme lo dispuesto en el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística PGOU y se encuadra en el artículo 8 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, estando sujeta a licencia urbanística municipal, si bien, de conformidad con lo estipulado en el Art.169.bis.1 de la Ley 7/2002 de 17 de



diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en la redacción dada por el Decreto-Ley 2/2020, de 12 de marzo, deberá tramitarse mediante la presentación de nueva Declaración Responsable actualizada por parte del interesado.

De este modo, el inicio de las obras estará condicionado a la presentación de los siguientes documentos por parte del interesado:

- 1.- Presentación de nueva Declaración Responsable de ejecución de Obras actualizada.
- 2.- Nombramiento de técnicos facultativos con misiones durante las obras: director principal, director de ejecución y coordinación en materia de seguridad y salud.
- 3.- Pago de Tasas e ICIO.

Interesado y constructor deberán:

1. Cumplir las medidas de seguridad y salud en obras de construcción y restantes obligaciones fijadas en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y Real Decreto 1627/97 de disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción: redacción de estudio básico de seguridad y salud y plan de seguridad en el trabajo si procediera, apertura de centro de trabajo, empleo de equipos de protección, maquinarias y materiales debidamente homologados y autorizados, cursos de formación, empleo de EPIS colectivos e individualizados,...

2. Cumplir las obligaciones establecidas en la Legislación en materia de Seguridad Social, Contratación y Agencia Tributaria: pago de impuestos, alta de empresa, altas de trabajadores,...

3. Contar con el debido Seguro de Responsabilidad Civil que cubra daños a edificaciones colindantes y a elementos propiedad del Ayuntamiento de Grazalema.

4. Emplear elementos para trabajos en altura, homologados, autorizados y señalizados conforme normativa y legislación de aplicación, asegurando las adecuadas condiciones de calidad, seguridad en el trabajo, tanto a personal de la obra como a personas externas...

5. Deberán tramitar los residuos generados mediante gestor autorizado, debiéndose llevar los escombros resultantes de las obras a zona legalmente autorizada para ello. Y en este sentido se les deberá apercebir que el depósito de residuos procedentes de obras de construcción en lugares no habilitados y autorizados están sujetos a licencia urbanística municipal y que por contra, el depósito de estos residuos en lugares no habilitados no están autorizados, y suponen la tramitación de expedientes de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado y procedimiento sancionador conforme lo regulado en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. Caso de ser necesaria ocupación vía pública, se deberá solicitar en el Ayuntamiento de Grazalema".

Y visto el Informe de Secretaría-Intervención de fecha 23.11.2021 y de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental y Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas,

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:



PRIMERO.- Estimar las alegaciones presentadas por D^a. [REDACTED] y D^a. [REDACTED] en el sentido de que se debe cumplir por el promotor las medidas correctoras de la actividad para garantizar la seguridad y salubridad necesarias y procederse a la verificación técnica del cumplimiento de las mismas.

SEGUNDO.- Informar favorablemente desde el punto de vista de su Calificación Ambiental la actividad de "REFORMA INTERIOR PARA AMPLIACIÓN DE ZONA DE CAFETERÍA" en Plaza de España n.º 2, de Grazalema, a los efectos del artículo 41 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, solicitada por D. [REDACTED], de Grazalema, debiéndose respetar las medidas correctoras especificadas en el Proyecto así como las descritas anteriormente en el informe técnico emitido.

TERCERO.- El promotor deberá presentar nueva Declaración Responsable de ejecución de Obras actualizada conforme al modelo normalizado y comunicar el nombramiento de técnicos facultativos durante las obras: director principal, director de ejecución y coordinación en materia de seguridad y salud.

CUARTO.- El promotor de la actividad antes del inicio de la misma deberá presentar CERTIFICACIÓN ACREDITATIVA del técnico director de la actuación de que esta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la calificación ambiental, es decir, en la que se acredite el cumplimiento de las medidas y condiciones ambientales impuestas en la Resolución de calificación ambiental y se detallen las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto (Art. 45 Ley 7/2007 y art. 19 del Decreto 297/1995). Se prohíbe expresamente el inicio de la actividad hasta en tanto se certifique por el director técnico del proyecto que se ha dado cumplimiento a todas las medidas y condiciones ambientales impuestas detallando las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto.

QUINTO.- Los servicios técnicos del Ayuntamiento y de la Junta de Andalucía podrán en cualquier momento realizar las inspecciones y comprobaciones que consideren necesarias en relación con la actividad de conformidad con lo preceptuado en el art. 21 del Reglamento de Calificación Ambiental.

SEXTO.- La presente Calificación ambiental no exime de la obligación de obtener las preceptivas licencias municipales de obras y cuantas otras autorizaciones pudiera corresponder otorgar a otros Organismos de la Administración Pública.

SÉPTIMO.- Ordenar a los efectivos del Cuerpo de la Policía Local del Ayuntamiento la vigilancia y control, dentro de sus posibilidades, del correcto ejercicio de la actividad, debiendo instar a la Alcaldía – Presidencia la incoación de expediente sancionador en caso de detectar incumplimientos con respecto a la normativa de aplicación.

OCTAVO.- Notificar en legal forma a [REDACTED] Tornay para su conocimiento y efectos oportunos.

NOVENO.- Dar traslado al interesado, a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y a la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía para su conocimiento y efectos oportunos.

PUNTO 3º.- EXPTE. MOAD 2021/LPA_01/000001: LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL N.º: 834 EN CALLE SANTA MARÍA N.º: 44 DE BENAMAHOMA (REFERENCIA CATASTRAL: 0116703TF8701N0001ZJ) SOLICITADA POR D. [REDACTED]

Vista la solicitud de licencia de parcelación (Expte. N.º MOAD 2021/LAP_01/000001) y documentación complementaria presentada por D. [REDACTED] con Registro de Entrada n.º: 2021002059 de fecha 06.09.2021 y con posteriores Registros de Entrada de subsanación de documentación.



Visto el Informe técnico, de fecha 17.11.2021, emitido por la Sra. Arquitecta D^a. María Teresa Navas Moreno, en los siguientes términos:

“Primero. Por parte de D. [REDACTED], tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento con nº 2021002059E y fecha 06/09/2021, solicitud de Licencia de Parcelación de la parcela con Referencia Catastral 0116703TF8701N0001ZJ, sita en la calle Santa María 44 de Benamahoma, conforme Datos Catastrales, aportando Proyecto de Segregación suscrito por el Arquitecto Técnico D. Iván Joaquín Manzano Gómez, colegiado 2855 del COAATC firmado digitalmente en fecha: 2021.07.27.

Segundo. Comprobada la documentación presentada y detectadas algunas imprecisiones en el documento técnico, se le comunica verbalmente al técnico redactor la necesidad de su modificación y subsanación.

Con fecha 13/10/2021 tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento con n.º 2021002464E nuevo Proyecto de Parcelación de finca nº 834 de Grazalema (Cádiz) suscrito por el Arquitecto Técnico D. Iván Joaquín Manzano Gómez, colegiado 2855 del COAATC firmado digitalmente en fecha: 2021.10.04.

Tercero. Comprobada nuevamente la documentación presentada y detectadas aún algunas imprecisiones en el documento técnico, se le comunica verbalmente al técnico redactor la necesidad de su modificación y subsanación.

Y con fecha 05/11/2021 tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento con nº 2021002689E nuevo Proyecto de Parcelación de finca nº 834 de Grazalema (Cádiz) suscrito por el Arquitecto Técnico D. Iván Joaquín Manzano Gómez, colegiado 2855 del COAATC firmado digitalmente en fecha: 2021.11.04. que sustituye a los anteriores y que se considera apto para emitir informe técnico.

Cuarto. Conforme se establece en el proyecto, se trata de la finca 834 de Grazalema, sita en la calle Santa María 44 de Benamahoma (Grazalema) conforme Catastro y con referencia 0116703TF8701N0001ZJ, que se segrega en dos fincas dando cumplimiento a la calificación urbanística de los terrenos establecidos en el PGOU vigente, conforme se expone a continuación:

4.1. Finca matriz (834 de Grazalema)

La parcela matriz tiene una superficie de 917,74 m² y contiene una edificación en estado ruinoso que tras mediciones in situ se estima que tiene una superficie en planta de 105,71m² y una superficie construida de 175,00 m². Dicha parcela se ubica en terrenos clasificados como Suelo Urbano, con la doble naturaleza de consolidado y no consolidado.

4.2. Fincas resultante

Mediante el proyecto presentado se plantea segregar en dos parcelas que reflejan la calificación urbanística otorgada desde el PGOU, resultando como sigue:

A.- Finca 1 en suelo urbano consolidado (SUC) de superficie 464,79 m² cuatrocientos sesenta y cuatro con setenta y nueve metros cuadrados.

En esta finca 1 se ubica una edificación de dos plantas de altura que cuenta con una ocupación en planta baja de 95,08 m² y superficie construida total de 164,37 m², en estado ruinoso.



B.- Finca 2 en suelo urbano no consolidado (SUNC) de superficie 452,95 m² cuatrocientos cincuenta y dos con noventa y cinco metros cuadrados. Está afecta de dos unidades de ejecución:

UE-8, de trescientos ochenta y seis con noventa y cinco metros cuadrados (386,95 m²), y

UE-9 de sesenta y seis metros cuadrados (66,00 m²) en la que se encuentra una construcción de una sola planta de superficie construida 10,63 m² en estado avanzado de derrumbe.

Esta segunda finca resultante estará sujeta a los derechos y deberes propios de los propietarios del suelo urbano no consolidado.

Quinto. Son de aplicación las siguientes legislaciones:

- Plan General de Ordenación Urbana de Grazalema.

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 169.1.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que están sujetas a licencia urbanística municipal "Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del capítulo II del título II de la presente ley, salvo que estén contenida sen proyectos de reparcelación aprobados".

Por otro lado será de aplicación el siguiente contenido del artículo 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: "4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. 5. Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas."

Sexto. La actuación pretendida se ubica en una parcela catastral cuyo terreno está clasificado por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Grazalema como Suelo Urbano, contando con dos calificaciones Consolidado y No Consolidado, estando éste último ámbito afectado por dos unidades de ejecución, la UE 8 y la UE9.

El proyecto propone la segregación de la finca matriz inicial en dos resultantes conforme a los límites y doble clasificación urbanística establecidos por el PGOU, considerándose viable la actuación si bien en el acuerdo a adoptar se incluirá el siguiente condicionante:

a) Las fincas resultantes tras la segregación serán:

A.- Finca 1 en suelo urbano consolidado (SUC) de superficie 464,79 m² cuatrocientos sesenta y cuatro con setenta y nueve metros cuadrados, donde se ubica una edificación de dos plantas de altura que cuenta



con una ocupación en planta baja de 95,08 m² y superficie construida total de 164,37m², en estado ruinoso.

B.- Finca 2 en suelo urbano no consolidado (SUNC) de superficie 452,95 m² cuatrocientos cincuenta y dos con noventa y cinco metros cuadrados, incluida en dos unidades de ejecución: UE-8 con (386,95m²) trescientos ochenta y seis con noventa y cinco metros cuadrados y UE-9 con (66,00 m²) sesenta y seis metros cuadrados en la que se encuentra una construcción de una sola planta de superficie construida 10,63 m² en estado avanzado de derrumbe. Esta finca estará sujeta a los derechos y deberes propios de los propietarios del suelo urbano no consolidado.

b) El interesado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 66.5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: "5. Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas."

En ese momento deberá presentar igualmente:

1. Documento corregido suscrito por facultativo competente que corrija los mínimos errores de escrituras detectados en el documento (numero y letra de las superficie de las fincas resultantes).

2. Justificación de haberse presentado en la Gerencia de Catastro la modificación o alteración catastral de los terrenos originarios.

c) Las condiciones de edificación (parcela mínima, uso, ocupación, altura, edificabilidades...) permisibles en cada una de las dos fincas resultantes serán las fijadas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema en función de la clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.

d) La licencia de segregación a conceder no presupone la legalidad urbanística de las edificaciones y construcciones preexistentes, las cuales deberán someterse al régimen jurídico establecido por aplicación del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) La licencia a conceder se entiende otorgada sin perjuicio de tercero y salvo el derecho propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

f) El otorgamiento de esta licencia no implica responsabilidad del ayuntamiento por los perjuicios que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

g) Caso de ser necesaria en otros actos distintos a la licencia a conceder por este Ayuntamiento, se requerirá la autorización de todos los propietarios de los terrenos afectos.

Conclusiones. En base a lo expuesto, se emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE a la actuación solicitada, para su aprobación por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Grazalema conforme al procedimiento establecido en el artículo 172 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación



Urbanística de Andalucía, la concesión de "Licencia de de Segregación de los Terrenos que conforman la Finca Registral 834 de Grazalema clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Grazalema como Suelo Urbano, contando con dos calificaciones Consolidado y No Consolidado, estando éste último ámbito afectado por dos unidades de ejecución, la UE 8 y la UE9, a instancia de D. [REDACTED], conforme lo descrito en el Proyecto de Segregación suscrita por el Arquitecto Técnico D. Iván Joaquín Manzano Gómez, colegiado 2855 del COAATC".

Visto el informe de Secretaría-Intervención de fecha 23.11.2021

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Conceder a D. [REDACTED] licencia Urbanística de Segregación solicitada de la Finca Registral 834 con Referencia catastral 0116703TF8701N0001ZJ sita en C/ Santa María n.º 44 de Benamahoma (Grazalema), en los términos y con los condicionantes recogidos en el informe emitido por la Sra. Arquitecta municipal transcrito anteriormente.

SEGUNDO.- Notificar en legal forma al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

PUNTO 4.- RATIFICACIÓN DECRETOS DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA.-

Los miembros de la Junta de Gobierno Local tienen conocimiento de todos los Decretos de Alcaldía-Presidencia y de los cuales se dan cuenta igualmente en todos los Plenos Ordinarios de la Corporación Municipal, mediante una relación detallada y se publican en extracto en el Portal de Transparencia y página web del Ayuntamiento.

Considerando el Decreto de Alcaldía nº: 226/2019 de fecha 01.07.2019 de delegación de atribuciones por la Alcaldía en la Junta de Gobierno Local y que en diversas ocasiones se emiten Decretos de Alcaldía sobre materias relacionadas con las atribuciones delegadas por distintos motivos de urgencia.

Los miembros de la Junta de Gobierno, por unanimidad de sus miembros, ratifica todos los Decretos de Alcaldía-Presidencia que, en su caso, han sido emitidos en relación con atribuciones delegadas.

Y sin más asuntos a tratar, por el Sr. Primer Teniente de Alcalde se levanta la Sesión, siendo las quince horas y treinta y nueve minutos, extendiéndose la presente Acta en el lugar y fecha al principio indicados, de lo que yo el Secretario-Interventor DOY FE.

EL ALCALDE – PRESIDENTE
Fdo. Carlos Javier García Ramírez

EL SECRETARIO-INTERVENTOR
Fdo. Luis Taracena Barranco

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE