



ACTA Nº: 02/2022 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 11 DE MARZO DE 2.022.

En Grazalema (Cádiz) a 11 de marzo del año dos mil veintidós .

Siendo las catorce horas y veinte 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: 01/2022 DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 27 DE ENERO DE 2022.

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 27 de Enero de 2022.

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 27 de Enero de 2022.

PUNTO 2º.- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES.

2º.1.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

2º.1.1.A.- Tomas de conocimiento de Declaraciones Responsables.

Vistas las Declaraciones Responsables presentadas relativas a obras a realizar en suelo urbano supervisadas por la Oficina Técnica del Ayuntamiento así como el informe técnico y de Secretaría-Intervención y considerando que



Las actuaciones que los declarantes manifiestan que van a llevar a cabo no están sujetas a solicitud de Licencia de obras al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Tomar conocimiento de las Declaraciones Responsables presentadas relativas a obras a realizar en suelo urbano, al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se recogen en el presente acuerdo, debiéndose cumplir las condiciones que, en su caso, se establezcan desde la Oficina Técnica y en informes sectoriales, así como las condiciones generales establecidas para las obras conforme al TRPGOU publicado en el BOP n.º: 109 de fecha 07.06.2007 y Portal de Transparencia del Ayuntamiento y las medidas de seguridad y salud en las obras de construcción.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 138.5 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

TERCERO.- Una vez acabada la actuación urbanística declarada, el/la interesado/a lo comunicará por escrito al Ayuntamiento para su inspección técnica por el Ayuntamiento o, en su caso, por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz a fin de comprobar si se ajusta estrictamente a lo declarado responsablemente, a las condiciones establecidas y a la normativa de aplicación, así como para poder efectuar por el Ayuntamiento la liquidación definitiva del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y para lo cual deberá acreditarse por el promotor el coste real y efectivo de las obras realizadas. Se advierte que no permitir el acceso a la edificación y a cualquier parte de las obras para la realización de la/s visita/s de inspección necesarias para comprobar la veracidad de lo declarado constituye una infracción urbanística tipificada como grave en el artículo 161 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

CUARTO.- Conforme al artículo 141.4 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas. El día inicial del cómputo será la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. Transcurridos los plazos señalados, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- Para los residuos de obras de construcción el titular debe acreditar que los residuos se entregarán a gestor autorizado a su cargo (contratación de contenedor de obra a empresa autorizada), o bien, en todo caso, que se ha realizado la correcta gestión de los residuos de construcción de la obra según lo establecido por la normativa reguladora de aplicación.

SEXTO.- Los efectos de la Declaración Responsable se entenderán sin perjuicio de tercero y salvo el derecho de propiedad.

SÉPTIMO.- Dar traslado a la Policía Local de la relación de Declaraciones responsables presentadas al objeto de que, en el marco de sus funciones de policía, seguridad y vigilancia del orden público y espacios públicos, pongan en conocimiento, por escrito, ante la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento cualquier anomalía que pudieran detectar de posible/s discrepancia/s en cuanto a las obras comunicadas a realizar y que se estuvieran realizando, a efectos de efectuar la correspondiente visita de inspección técnica.



TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PREVIA DECLARACIONES RESPONSABLES PRESENTADAS PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANO:

- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000004.-** Tomar conocimiento de la **DECLARACIÓN RESPONSABLE** presentada por [REDACTED], para ejecución de obras de **REFORMA INTERIOR PARA AMPLIACIÓN DE ZONA DE CAFETERÍA**, en **Plaza de España n.º 2**, de **Grazalema**, conforme al "Proyecto de Reforma Interior de Café-Bar en Plaza de España n.º 2 de Grazalema", redactado por la Arquitecta Técnica D^a. Celia Viruez Duarte, con visado colegial de 16 de junio de 2021 y n.º 2021-02288 y Estudio Básico de Seguridad y Salud para Reforma Interior de Café-Bar en Plaza de España n.º 2 de Grazalema", con visado colegial de 16 de junio de 2021 y n.º 2021-02289 y al Informe de Prevención Acústica redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. Juan José Tornay Fuentesal, de fecha 8 de octubre de 2015, amparándose en el artículo 138 1.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 6.388,41 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 239,57 (181,89 euros ingresados el 21.01.2022 y 57,67 € ingresados el día 18.06.2021)

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 (Acuerdo Junta de Gobierno Local de fecha 23.11.2021 "PUNTO 2º.- RESOLUCIÓN CALIFICACIÓN AMBIENTAL PARA LA ACTIVIDAD CAFETERÍA (REFORMA INTERIOR PARA AMPLIACIÓN DE ZONA DE CAFETERÍA), CON EMPLAZAMIENTO EN PLAZA DE ESPAÑA N.º 2, DE GRAZALEMA, INSTRUIDO A INSTANCIA DE D. RODRIGO FERNÁNDEZ VALLE (EXPEDIENTE MOAD N.º 2021/LAP_01/000002").

- **Expte. MOAD 2021/DRM_04/000097.-** Tomar conocimiento de la **DECLARACIÓN RESPONSABLE** presentada por [REDACTED], para ejecución de obras de **REHABILITACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS SIN MODIFICACIÓN DE FACHADA, SUPERFICIE NI USOS**, en C/ La Parra n.º 12, de Benamahoma, con referencia catastral n.º 018614TF8701N0001GJ, conforme Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación Integral de Vivienda Unifamiliar Entre Medianeras suscrito por la arquitecta D^a. Triana Serrano Jiménez, con visado profesional n.º 0400120305721, amparándose en el artículo 138 1.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 64.864,09 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 2.432,40 euros ingresados el 09.11.2021).

Las actuaciones declaradas se encuadran 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 sujetas a licencia urbanística municipal, si bien, de conformidad con lo estipulado en el artículo 138 1.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), está sujeta a Declaración Responsable, consta de la documentación necesaria conforme a su tramitación, cumpliendo lo declarado con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, si bien se desprenden las siguientes consideraciones a cumplir durante la ejecución de la obra:

1º).- La fachada posterior a calle la Parra frente al antiguo cementerio, deberá tratarse con las mismas



características que la principal, con remate lineal de teja árabe y recogida de aguas canalizada, con acabados y carpinterías conforme lo establecido en las Normas Urbanísticas Municipales.

Además se cumplirán las siguientes condiciones:

- A) Los plazos de ejecución serán los recogidos en la declaración responsable.
- B) Deberá aportarse designación de técnicos intervinientes en la dirección principal, dirección de ejecución y coordinación de obras.
- C) La actuación urbanística afecta a dominio público viario, por lo que será necesaria la constitución de fianza conforme lo dispuesto en la tabla de tarifas del Ayuntamiento de Grazalema (PEM entre 50.000 y 120.000 euros euros y longitud de las dos fachadas entre 10 y 15 metros), ascendiendo a la cantidad de 3.000,00 euros.
- D) Una vez acabada la actuación urbanística declarada, el interesado lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, solicitando licencia de ocupación conforme modelo normalizado de Declaración Responsable junto con la documentación legalmente establecida que proceda (Certificado Final de Obra, Modificaciones de Proyecto junto con coste real y efectivo de las obras realizadas, Boletines de Instalaciones, Certificado de Correcta Ejecución de Acometida, Alta y/o Modificación en Catastro...). Todo ello para su inspección técnica por el Ayuntamiento o, en su caso, por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz a fin de comprobar si se ajusta estrictamente a lo declarado responsablemente, a las condiciones establecidas y a la normativa de aplicación, así como para poder efectuar por el Ayuntamiento la liquidación definitiva del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- E) Interesado y empresa constructora 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 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

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

Tras la finalización de la totalidad de la obra es preceptivo la solicitud de Licencia de OCUPACIÓN para la vivienda. Para ello deberá presentar, además de la citada solicitud con la documentación exigida, el coste real y efectivo de las obras, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. Además, deberá solicitar a las compañías suministradoras certificado de idoneidad de las instalaciones.

Deberá aportar previamente al inicio de las obras justificante bancario del abono correspondiente del importe de la fianza, que asciende a la cantidad de 3.000,00 €, para responder de la retirada de vertidos, como escombros, etc, así como garantizar que la construcción no ha generado desperfectos a infraestructuras públicas.

- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000007.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR consistente en REFORMAS EN EL CUARTO DE BAÑO CONSISTENTES EN QUITAR BAÑERA Y MUEBLE PARA PONER DUCHA, ASEO, INODORO Y LAVABO, ABRIR PUERTA HACIA AL DORMITORIO PRINCIPAL Y EN LA COCINA QUITAR TABIQUE Y MUEBLE DE MAMPOSTERÍA CON BARRA, en C/ Las Parras n.º 17, de Grazalema, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 2.875,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 107,81 euros ingresados el 26.01.2022).
- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000009.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR consistente en REPASO DE CUBIERTA Y ARREGLO DE VUELO, en C/ Agua n.º 23 B, de Grazalema, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 785,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 29,43 euros ingresados el 03.02.2022).
- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000011.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR consistente en APERTURA DE CALA EN MURO VIVIENDA, en C/ Corrales Primeros n.º 35, de Grazalema, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 950,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 35,63 euros ingresados el 03.02.2022).
- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000012.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR consistente en ELIMINACIÓN TABIQUE INTERIOR, RECRECIDO DE TABIQUE EN JARDÍN, ARREGLO DE GRIETAS ALEROS TEJADO Y ARREGLO DE GRIETAS EXTERIORES, en C/ Real 80, de Benamahoma, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.769,44 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 66,35 euros ingresados el 10.02.2022).
- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000013.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR consistente en SUSTITUCIÓN DE SOLERÍA Y ALICATADOS DE LOS DOS BAÑOS, Y SUSTITUCIÓN DE CUATRO VENTANAS EXTERIORES DE ALUMINIO, en C/ Chorrillo n.º 5, de Grazalema,



amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 7.140,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 267,75 euros ingresados el 14.02.2022).

- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000017.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR consistente en SUSTITUCIÓN DE BAÑERA POR PLATO DE DUCHA Y ALICATADOS, en C/ Corrales Terceros n.º 2, de Grazalema, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.010,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 37,85 euros ingresados el 01.03.2022).

2º.1.1.B.- Declaraciones Responsables incompletas en su documentación o informadas desfavorablemente por no ajustarse a la normativa urbanística.

No se presentaron.

2º.1.2.- Licencias urbanísticas.

No se presentaron.

2º.2.- ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

2º.2.1.A.- Tomas de conocimiento de Declaraciones Responsables.

Vistas las Declaraciones Responsables presentadas relativas a obras a realizar en suelo rústico supervisadas por la Oficina Técnica del Ayuntamiento así como el informe técnico y de Secretaría-Intervención y considerando que las actuaciones que los declarantes manifiestan que van a llevar a cabo no están sujetas a solicitud de Licencia de obras al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Tomar conocimiento de las Declaraciones Responsables presentadas relativas a obras a realizar en suelo rústico, al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se recogen en el presente acuerdo, debiéndose cumplir las condiciones que, en su caso, se establezcan desde la Oficina Técnica, por la Oficina del Parque Natural Sierra de Grazalema y en otros informes sectoriales, así como las condiciones generales establecidas para las obras conforme al TRPGOU publicado en el BOP n.º: 109 de fecha 07.06.2007 y Portal de Transparencia del Ayuntamiento y las medidas de seguridad y salud en las obras de construcción.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 138.5 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

TERCERO.- Una vez acabada la actuación urbanística declarada, el/la interesado/a lo comunicará por escrito al Ayuntamiento para su inspección técnica por el Ayuntamiento o, en su caso, por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz a fin de comprobar si se ajusta estrictamente a lo declarado responsablemente, a las condiciones establecidas y a la normativa de aplicación, así como para poder efectuar por el Ayuntamiento la liquidación definitiva del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y para lo cual deberá acreditarse por el promotor el coste real y efectivo de las obras realizadas. Se advierte que no permitir el acceso a la edificación y a cualquier parte de las obras para la realización de la/s visita/s de inspección necesarias



para comprobar la veracidad de lo declarado constituye una infracción urbanística tipificada como grave en el artículo 161 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

CUARTO.- Conforme al artículo 141.4 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas. El día inicial del cómputo será la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. Transcurridos los plazos señalados, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- Para los residuos de obras de construcción el titular debe acreditar que los residuos se entregarán a gestor autorizado a su cargo (contratación de contenedor de obra a empresa autorizada), o bien, en todo caso, que se ha realizado la correcta gestión de los residuos de construcción de la obra según lo establecido por la normativa reguladora de aplicación.

SEXTO.- Los efectos de la Declaración Responsable se entenderán sin perjuicio de tercero y salvo el derecho de propiedad.

SÉPTIMO.- Dar traslado a la Policía Local de la relación de Declaraciones responsables presentadas al objeto de que, en el marco de sus funciones de policía, seguridad y vigilancia del orden público y espacios públicos, pongan en conocimiento, por escrito, ante la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento cualquier anomalía que pudieran detectar de posible/s discrepancia/s en cuanto a las obras comunicadas a realizar y que se estuvieran realizando, a efectos de efectuar la correspondiente visita de inspección técnica.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PREVIA DECLARACIONES RESPONSABLES PRESENTADAS PARA ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO:

- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000003.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para obra consistente en la **TERMINACIÓN DE CASETA DE APEROS EXISTENTE**, con emplazamiento en la finca localizada en el "Paraje Diez Pilas", del término municipal de Grazalema, amparándose en el artículo 138 1.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.584,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 59,40 euros ingresados el 13.01.2022) y en virtud de Licencia Urbanística Municipal de fecha 06 de noviembre de 2008 para la construcción de una caseta de aperos (Exp. N° 64/2008) a nombre de D. Antonio Acevedo Atienza y Escrituras de compraventa, así como Informe Favorable de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible-Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, Parque Natural Sierra de Grazalema de fecha 17.12.2021, con registro de entrada n.º 2021003148E, de fecha 23.12.2021, al que deberá ajustarse estrictamente y que se reproduce a continuación:

Condiciones recogidas en el informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible-Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz. Parque Natural Sierra de Grazalema de fecha 17.12.2021, con registro de entrada n.º 2021003148E, de fecha 23.12.2021.

En consecuencia, y sin perjuicio de la compatibilidad de la actuación planteada con respecto a la



normativa urbanística vigente, se informa FAVORABLEMENTE en materia de competencia de esta Delegación Territorial la realización de la actuación planteada al considerarse compatible con la normativa vigente, debiendo cumplir los siguientes condicionantes:

1. Se comunicará el inicio de los trabajos a esta Delegación Territorial a través de la oficina de gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema, sita en El Bosque, C/ Diputación, n.º 31.

2. Las obras a realizar no supondrán cambios de finalidad de la caseta de aperos objeto de actuación, debiéndose mantener las mismas características constructivas y volúmenes, y sin que puedan incorporarse elementos que desvirtúen su tipología, esto es, caseta de aperos vinculada a uso agropecuario.

3. Considerando que para el desarrollo de las actuaciones puede ser necesario la utilización de herramientas o maquinaria con motores eléctricos o de explosión y en el caso que los trabajos a realizar se desarrollen en época de peligro medio/alto de incendios forestales (del 1 de mayo al 31 de octubre), deberán tomarse las siguientes medidas preventivas:

- No podrán ubicarse en la zona de los trabajos depósitos de combustible. La recarga de depósitos de combustible se realizará en zonas desprovistas de vegetación hasta el suelo mineral creando áreas circulares de seguridad de un radio mínimo de 2 metros para herramientas de mano, y de 4 metros para el caso de maquinarias.

- El arranque nunca deberá ser en la misma zona en la que fue llenado el depósito, y se deberá disponer de una superficie sin vegetación para la realización de dicha operación.

- En su caso, se deberá colocar un accesorio matachispas en el tubo de escape del tractor.

- En caso de utilización de herramientas tipo radiales, electrosoldadoras o cualquier otra que pueda producir chispas, deberán tomarse las medidas preventivas necesarias para abordar un posible conato de incendio (mochilas de agua, extintores de espuma o gas carbónico, batesfuegos, etc).

4. Se garantizará la integración ambiental en el medio donde se vayan a realizar, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de la obras.

5. Durante la ejecución de la obra se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos en el medio y evacuar los residuos generados. Una vez finalizados los trabajos, no podrán quedar acopios de material, ni ningún otro residuo derivado de la actuación realizada.

El presente informe se emite a los efectos ambientales, no prejuzgando ninguna cuestión de propiedad, ni exime de la obtención de cuantos permisos y licencias sean necesarias en aplicación de la normativa vigente."

- **Expte. MOAD 2022/DRM_04/000005.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para ejecución de obras consistentes en **INSTALACIÓN DE VALLADO EN UNA LONGITUD DE 50 M.L.**, con emplazamiento en la finca localizada en el paraje denominado "Diez Pilas", del término municipal de **Grazalema**, amparándose en el artículo 138 1.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.584,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 59,40 euros ingresados el 13.01.2022). Comunicar al declarante que debe ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible-Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, Parque Natural Sierra de Grazalema de fecha 17.12.2021, con registro de entrada n.º 2021003145E, de fecha 23.12.2021. y que se reproduce a continuación:



Condiciones recogidas en el informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible - Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz - Parque Natural Sierra de Grazalema de fecha 17.12.2021, con registro de entrada n.º 2021003145E, de fecha 23.12.2021.

En consecuencia, y sin perjuicio de la compatibilidad de la actuación planteada con respecto a la normativa urbanística vigente, se informa FAVORABLEMENTE en materia de competencia de esta Delegación Territorial la realización de la actuación planteada al considerarse compatible con la normativa vigente, debiendo cumplir los siguientes condicionantes:

1. Se comunicará el inicio de los trabajos a esta Delegación Territorial a través de la oficina de gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema, sita en El Bosque, C/ Diputación, n.º 31 (teléfono 600161916).

2. La instalación del cerramiento ascenderá a una longitud aproximada de 70 m.l, debiendo cumplir lo siguiente:

- Deberá alcanzar una altura máxima de 1.2 m, salvo en condiciones topográficas especiales, donde se podrá ampliar hasta una altura de 1,4 m, previo señalamiento/levantado de acta por el Agente de Medio Ambiente de la zona, sin superar en ningún caso 1,40 m de altura, y de modo estrictamente puntual.

- En el caso de que la malla tenga 1,20 m de altura, no se podrá instalar hilos alambre por encima de la parte superior de la malla. En este sentido, su delimitación se realizará a ras de la parte superior a la misma.

- El cuadro de la malla tendrá una superficie mínima de 300 cm², al menos hasta 60 cm de altura, siendo el lado menor siempre superior a 12 cm. Para mallas cuadradas, se admitirán una dimensiones mínimas de 15 x 15 cm.

- Cuando se instalen mallas con dimensiones de cuadro menores que las indicadas, se dejará un espacio libre de 15 cm entre la malla y el suelo.

- No se permite el asiento de la tela metálica sobre obra de fábrica, ni la ampliación de la malla en la superficie ni en el subsuelo mediante estructura alguna, ni colocación de dispositivos de anclajes al suelo, unión o fijación tipo "piquetas", o "cabe tensor". En el caso que exista arboleda, ésta no podrá utilizar los pies existentes como soporte de la malla.

- Se deberá respetar los caminos de Uso Público, arroyos, ríos y vías pecuarias, así como sus respectivas zonas de servidumbre.

3. Considerando que para el desarrollo de las actuaciones puede ser necesario la utilización de herramientas o maquinaria con motores eléctricos o de explosión y en el caso que los trabajos a realizar se desarrollen en época de peligro medio/alto de incendios forestales (del 1 de mayo al 31 de octubre), deberán cumplirse las siguientes medidas preventivas:

- No podrán ubicarse en la zona de los trabajos depósitos de combustible. La recarga de depósitos de combustible se realizará en zonas desprovistas de vegetación hasta el suelo mineral creando áreas circulares de seguridad de un radio mínimo de 2 metros para herramientas de mano, y de 4 metros para el caso de maquinarias.

- El arranque nunca deberá ser en la misma zona en la que fue llenado el depósito, y se deberá disponer de una superficie sin vegetación para la realización de dicha operación.

- En su caso, se deberá colocar un accesorio matachispas en el tubo de escape del tractor.

- En caso de utilización de herramientas tipo radiales, electrosoldadoras o cualquier otra que pueda producir chispas, deberán tomarse las medidas preventivas necesarias para abordar un posible conato de incendio (mochilas de agua, extintores de espuma o gas carbónico, batesfuegos, etc).

4. Se garantizará la integración ambiental en el medio donde se vayan a realizar, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de la obras.



5. Durante la ejecución de la obra se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos en el medio y evacuar los residuos generados. Una vez finalizados los trabajos, no podrán quedar acopios de material, ni ningún otro residuo derivado de la actuación realizada.

El presente informe se emite a los efectos ambientales, no prejuzgando ninguna cuestión de propiedad, ni exime de la obtención de cuantos permisos y licencias sean necesarias en aplicación de la normativa vigente."

- **Expte. MOAD 2021/DRM_04/000099.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para **INSTALACIÓN DE VALLADO Y LIMPIEZA DE ESCOMBROS Y OTROS**, con emplazamiento en la finca "El Martinete", Polígono 02, parcela 27, del término municipal de **Grazalema**, amparándose en el artículo 138 1.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.500,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 56,25 euros ingresados el 23.11.2021). Comunicar al declarante que **debe ajustarse estrictamente a los siguientes condicionantes recogidos en el informe de la Oficina del Parque Natural Sierra de Grazalema y Arquitecta** y que se reproducen a continuación:

Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible - Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz - Parque Natural Sierra de Grazalema de fecha 07.10.2021, con Registro de Entrada n.º 2021002483E de fecha 14.10.2021:

En relación a la petición de informe solicitado por el Ayuntamiento de Grazalema, que ha tenido entrada en esta Delegación Territorial con fecha 12 de agosto de 2021, referente a la documentación que se tramita en dicho Ayuntamiento, por D. José Raúl Séllez, para la **INSTALACIÓN DE VALLADO, LIMPIEZA DE ESCOMBROS Y OTROS**, en la finca "El Martinete, polígono 2, parcela 27", en el término municipal de Grazalema, dentro de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema, le informo lo siguiente:

- La Ley 2/1989, de 18 de julio, por el que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, establece un procedimiento concreto para las actuaciones en suelo no urbanizable que necesitando licencia de obras se realice dentro de Espacio Natural Protegido.

De acuerdo a lo anterior, y vista la documentación aportada, la actuación planteada se localiza en terrenos clasificados por el PGOU de Grazalema como Suelo Urbanizable Sector R-3, y por tanto, no se encuentra en el interior de la zonificación ambiental del Parque Natural, y no requiere la emisión de informe que establece la Ley 2/1989 de Espacios Protegidos anteriormente citada. Lo anterior, sin perjuicio de la obtención de cuantos permisos y licencias sean necesarias en aplicación de la normativa vigente.

Informe Arquitecta Ayuntamiento:

"Se comprueba que la actuación planteada se localiza en terrenos clasificados por el PGOU de Grazalema como Suelo Urbanizable englobados dentro del Sector R-3, aún sin desarrollar, por lo que conforme el artículo 6.1.2.1.a) se permitirán obras de carácter provisional, en la que se engloba la actuación pretendida por el interesado.

Dado que los terrenos no han sido aún desarrollados y por tanto no tienen la naturaleza de Suelo Urbano, el vallado deberá cumplir las condiciones establecidas para las cercas y mallas ganaderas: a) *Las cercas para el cerramiento perimetral de las fincas deberán alcanzar una altura máxima de 1,2 m, salvo en condiciones topográficas especiales, donde se podrá ampliar hasta una altura máxima de 1,4 m.* b) Los



cerramientos serán de alambre de espino, salvo que se justifique la necesidad de instalar malla ganadera. c) En el caso de que se utilice malla ganadera en sustitución del alambre de espino en los cercados, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones: - El cuadro de la malla tendrá una superficie mínima de 300 cm², siendo el lado menor siempre superior a 12 cm. Para mallas cuadradas, se admitirán unas dimensiones mínimas de 15 x 15 cm. - Cuando se instalen mallas con dimensiones de cuadro menores que las indicadas, se dejará un espacio libre de 15 cm entre la malla y el suelo. d) Quedan excluidas de las normas anteriores los cercados de reducidas dimensiones dedicados exclusivamente al descanso, resguardo y manejo del ganado o en las instalaciones de granjas, para la protección de repoblaciones y para evitar daños de la fauna en los cultivos agrícolas.

Referente a las restantes actuaciones declaradas, se establecen las siguientes consideraciones que se apercibirán igualmente al interesado:

1. Los escombros existentes en la parcela deberán retirarse a vertedero autorizado, con el correspondiente procedimiento de selección que proceda.
2. El nivelado de la parcela:
 - Tendrá naturaleza provisional hasta el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable.
 - caso de ser necesario, el aporte se realizará con material natural de similares características al existente, limitándose estrictamente a lo necesario sin suponer grandes movimientos y rellenos de terrenos que modifiquen sustancialmente la topografía de los terrenos.
 - No podrá suponer modificaciones de las alineaciones y rasantes, tanto a viario ni a lindes colindantes.

Una vez acabada la actuación urbanística declarada, el interesado lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando la documentación que corresponda legalmente, para su inspección por el Servicio Técnico Municipal competente a fin de comprobar si se ajusta estrictamente a lo declarado, a sus condiciones y a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación."

2º.1.1.B.- Declaraciones Responsables incompletas o informadas desfavorablemente por no ajustarse a la normativa medioambiental / urbanística.

No se presentaron.

2º.2.- Licencias urbanísticas en suelo rústico.

No se presentaron.

2º.3.- Solicitudes de ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública con elementos varios y finalidad lucrativa.

No se presentaron.

2º.4.- Declaraciones Responsables / Licencias Ocupación y Utilización.

No se presentaron.

2º.5.- Prórrogas de Licencias de Obras

No se presentaron.

2º.6.- Licencias de parcelación / agregación / segregación de parcelas.



No se presentaron.

2º.7.- Solicitudes de revisión de liquidaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

No se presentaron.

2º.8.- Liquidaciones Definitivas y/o complementarias del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

No se presentaron.

2º.9.- Solicitudes de devolución de fianzas.

Vistos los expedientes pendientes de resolver relativos a solicitudes de devolución de fianzas y vistos los informes emitidos al respecto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

- **Expte. MOAD 2021/DFO_01/000003.** Aprobar la devolución de la Fianza depositada en este Ayuntamiento por Artesanía Textil de Grazales, con C.I.F. n.º A-11047446 y domicilio en Carretera de Ronda s/n, de Grazales, por importe de 1.100,00 € (cantidad ingresada en la entidad bancaria Unicaja en fecha 24.05.2019), en relación al Expte. MOAD Licencia de obras nº 2018/LOE_01/000009, en virtud del Informe técnico favorable emitido al respecto por la Arquitecta Dª. María Teresa Navas Moreno en fecha 07.03.2022.

2º.10.- Desistimiento de solicitudes de Licencia de Obras y/o Renuncia a Licencia de Obras.

No se presentaron.

2º.11.- Desistimiento de solicitudes de Licencia de Parcelación o segregación de parcelas y/o Renuncia a Licencia de Parcelación o segregación de parcelas.

No se presentaron.

2º.12.- Declaración de Caducidad de Licencia de Obras.

No se presentaron.

2º.13.- Falta de Subsanación de solicitudes de Licencia de Obras y/o Parcelaciones.

No se presentaron.

2º.14.- Falta de Subsanación de solicitudes de Licencia de Ocupación del Subsuelo, Suelo y Vuelo de la Vía Pública con elementos varios y finalidad lucrativa (carteles).

No se presentaron.

2º.15.- Solicitud de ampliación de plazos para inicio de obras inherente a licencias concedidas.

No se presentaron.

PUNTO 3.- SOLICITUD DE DIVISIÓN HORIZONTAL EN INMUEBLE EN C/ LAS PIEDRAS N.º: 9 DE GRAZALEMA A INSTANCIA DE [REDACTED].



Vista las solicitudes formuladas por [REDACTED], con Registro de Entrada n.º: 20200002043E de fecha 01.10.2020 y con Registro de Entrada n.º: 2022000143E de fecha 20.01.2022 referente a Licencia para declaración horizontal del edificio en un local y 2 viviendas o, en su caso, declaración de innecesariedad.

Considerando que se ha solicitado informe al Servicio de Asistencia a Entidades Locales de la Excm. Diputación Provincial con Registro de Salida n.º: 2022000076S de fecha 26.01.2022, adjuntándose informe de la Arquitecta de fecha 20.05.2021.

Vistos los informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de asistencia a Entidades Locales con Registro de Entrada n.º: 202000606E de fecha 02.03.2022, en los siguientes términos:

"INFORME TÉCNICO sobre LICENCIA DE DIVISIÓN HORIZONTAL

Se remite desde el Ayuntamiento de Grazales con registro de entrada en la Excm. Diputación Provincial de Cádiz-SAM de Villamartín 2022006924E de fecha 27/01/2022, solicitud de Licencia de División Horizontal de finca urbana, en el inmueble sito en calle Las Piedras, 9., de la localidad de Grazales.

DATOS y ANTECEDENTES

1.- Solicitante: [REDACTED], cuyos datos constan en el expediente municipal abierto al efecto.

2.- Actuación solicitada: Consiste en la División Horizontal de una finca urbana en un local comercial y dos viviendas.

3.- Ubicación: Parcela pasante con frente a Calle Las Piedras, 9., de la localidad de Grazales. referencia catastral: 8709302TF8780N000100.

4.- Fecha de la solicitud de la licencia urbanística de parcelación: registro de entrada de fecha de 19/02/2021.

5.- Solicitud por la alcaldía de informe técnico y jurídico: adjuntando la siguiente documentación:

- Solicitud general presentada por la interesada.
- Informe técnico municipal y
- Nota negativa emitida por el registro de la propiedad.

LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazales, aprobado por la CPOTU el 15/02/2006 y el 31/07/2006 y publicado en BOP de 07/06/2007 (en adelante, PGOU). El documento de adaptación parcial a la LOUA (Ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía) fue aprobado definitivamente el 17/11/11, siendo publicado en el BOP de 10/07/12.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 1.-

INFORME

a).- Según la documentación presentada, se pretende realizar una en la División Horizontal de una finca urbana en un local comercial y dos viviendas.

- Según los datos de catastro, La finca tiene usos terciarios de comercio y hotelero

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	87093027F8780N000100					
Localización	CL PIEDRAS LAS 9 11610 GRAZALEMA (Cádiz)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Ocio,Hostelería					
Superficie construida	342 m ²					
Año construcción	2013					

PARCELA CATASTRAL		
Parcela construida sin división horizontal		
Localización	CL PIEDRAS LAS 9 GRAZALEMA (Cádiz)	
Superficie gráfica	139 m ²	

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	00	01	114			
HOTELERO	01	01	114			
HOTELERO	02	01	114			

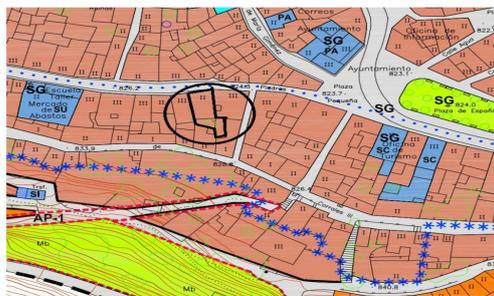
Según documentación Técnica: El edificio en cuestión fue reestructurado para uso de casa rural con dos unidades de alojamientos y cafetería-pastelería.

Por tanto se trata de la división horizontal del edificio en: un local existente en planta baja y un cambio de uso en planta primera y segunda de alojamiento hotelero a residencial para dos viviendas.

No permitiéndose el cambio de uso de las dos unidades de alojamientos en dos viviendas, si pudiera ser el cambio de uso de hotelero a una vivienda, conforme al planeamiento urbanístico.

b).- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO: Compatibilidad con el planeamiento urbanístico.

- Clasificación: De acuerdo con el Planeamiento Vigente, la propuesta de actuación se ubica en terrenos clasificado como SUELO URBANO.
- Ámbito de Ordenanza: De acuerdo con el Planeamiento Vigente, le es de aplicación la ordenanza de Casco Antiguo.
- USO característico: Residencial Unifamiliar.



-. Según el art. 7.2.4 del PGOU, "La tipología edificatoria característica es la vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras en manzana cerrada, alineada a vial totalmente y con patio interior, a razón de una sola vivienda por parcela."

De lo cual se deduce que no procede el reconocimiento de la división horizontal interesada a través de la correspondiente licencia, ya que el uso plurifamiliar se encuentra prohibido por las normas urbanísticas municipales en ese ámbito de ordenación (Casco Antiguo)

-. Se desconocen las autorizaciones administrativas municipales de la edificación existente, y si han obtenido las preceptivas licencias municipales urbanísticas de obra y de ocupación.



2.- CONCLUSIÓN

En base a la actuación solicitada, y la normativa de aplicación, el técnico del SAM que suscribe emite un informe DESFAVORABLE a la división horizontal, conforme a lo especificado en el cuerpo del informe.

Es todo lo que el técnico que suscribe pueden informar al respecto, lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos en Villamartin a, 21 de febrero de 2022.

Arquitecto Técnico del S.A.M""

"INFORME JURÍDICO SOBRE LICENCIA PARA DIVISIÓN HORIZONTAL

Visto el expediente en tramitación para la concesión de licencia urbanística de división, seguido a instancias de D^a. María Concepción Ramírez Fernández, remitida por el Ayuntamiento de Grazalema, se procede a emitir informe jurídico interesado por el municipio, de conformidad con lo establecido en el art. 12 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1. En virtud de solicitud formulada por la interesada, con fecha de registro en el Ayuntamiento el día 20/01/22, se insta la concesión de licencia para división horizontal de inmueble o declaración de innecesariedad de la misma.
2. La mencionada solicitud se acompaña de informe técnico municipal y nota negativa emitida por el registro de la propiedad.
3. El objeto de la actuación consiste en la división horizontal de inmueble urbano sito en CL PIEDRAS LAS 9 ref. Cat. 8709302TF8780N0001OO.
4. El suelo sobre el que se asienta la edificación existente, se encuentra clasificado por el planeamiento como urbano consolidado.
5. El Ayuntamiento presenta petición de asistencia ante el Servicio de Asistencia Municipal, con fecha 27/01/22.

Vistos los antecedentes relacionados y demás extremos a tener en cuenta, cabe informar en atención a los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: La concesión de licencia o declaración de innecesariedad al efecto está sujeta a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística (BOP núm. 109, de 7 de junio de 2007).

Conforme al art. 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, "1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares."

Según el art. 7.2.4 del PGOU, "La tipología edificatoria característica es la vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras en manzana cerrada, alineada a vial totalmente y con patio interior, a razón de una sola vivienda por parcela." En el apartado tercero de dicho precepto, se añade que "La vivienda plurifamiliar sólo se admite en el exterior del Conjunto Histórico (...)."



El inmueble sobre el que se pretende la división se encuentra ubicado en el interior del conjunto histórico - ordenanza de casco antiguo-, por lo que no es posible, en principio, dividir para dar como resultado dos viviendas.

De la información ofrecida por el Catastro inmobiliario se desprende la existencia de una edificación destinada a usos terciarios hoteleros:

Uso	Escaler	Plant	Puert	Superficie	Tipo	Fecha
principal	a	a	a	m ²	Reforma	Reforma
COMERCIO		00	01	114		
HOTELERO		01	01	114		
HOTELERO		02	01	114		

Se pretende por la interesada un cambio de uso en el edificio, de carácter hotelero a residencial. Además, se muestra la intención de dividir para dar como resultado dos viviendas, además de local comercial.

Con arreglo a la normativa municipal de carácter urbanístico, no es posible acceder a lo solicitado, dado que la tipología y uso permitidos es la vivienda unifamiliar. Sí en cambio cabría la posibilidad de autorizar la división horizontal respecto de la vivienda en planta primera y el comercio en planta baja, al resultar éste un uso compatible.

SEGUNDO: No obstante, en la instancia presentada por la interesada se alude a una licencia de obras otorgada en el año 2011. Se desconoce el sentido y alcance de tal licencia, dado que no se remite copia de la misma.

En caso que dicha licencia hubiese amparado obras dirigidas a la configuración del inmueble en sendas viviendas, cabrá adoptar acuerdo para proceder a la revisión de aquélla, conforme a lo establecido en el art. 156 de la LISTA.

En tal supuesto se puede dar lugar a una posible división de facto en caso de haber transcurrido los plazos previstos en el art. 153 desde la completa terminación de la actuación que hubiese sido indebidamente autorizada. Supuesto en el cual sí procederá reconocer la división horizontal dado que cabrá la declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación al resultar inviable la procedencia en el restablecimiento de la legalidad urbanística que se hubiese visto perturbada por la edificación existente.

En el caso dado que no se hubiesen amparado a través de licencia las obras llevadas a cabo para la división, y no hubiesen transcurrido los plazos, deberá incoarse el oportuno procedimiento de protección de la legalidad urbanística. A igual conclusión cabe llegar en caso de obras amparadas en licencia que sea nula o anulable, y del mismo modo no hubiesen transcurrido los plazos para la acción pública de restablecimiento (6 años desde la completa terminación), sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Empero, de haber transcurrido el plazo legalmente previsto, tanto para el caso de obras que hubiesen sido autorizadas, como en caso contrario, habrá lugar a la declaración de la situación de AFO y consecuentemente a la concesión de licencia para la división horizontal del inmueble.

Ello se ve refrendado en la Resolución de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se señala lo que sigue:

“Por ello, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha.

Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5



y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, o la de 13 de febrero de 2019, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de suelo –hoy artículo 28 del texto refundido de 2015– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.”

TERCERO: La resolución por la que se viniese a conceder la licencia de división -tras el reconocimiento, en su caso, de la situación de AFO-, deberá contener la condición prevista en el art. 91.4 LISTA “Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.”

CUARTO: Finalmente indicar que por lo que hace a la documentación presentada a efectos divisorios, la misma resulta incompleta, dado que no se aportan planos sobre el estado inicial y el resultante que pretende darse al inmueble en cuanto a la división.

Atendiendo a la documentación presentada, y analizada la adecuación legal de la actuación objeto de petición, se puede formular la siguiente

CONCLUSIÓN

- 1. No procede el reconocimiento de la división horizontal interesada a través de la correspondiente licencia, dado que el uso plurifamiliar se encuentra prohibido por las normas urbanísticas municipales en ese ámbito de ordenación.*
- 2. No obstante, sí procederá tal licencia para inmatricular la división horizontal pretendida, en caso que se acredite haber transcurrido los plazos para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística desde la completa terminación de las obras que hubiesen configurado el edificio en el estado plurifamiliar, sin perjuicio que las mismas hubieran sido o no autorizadas, y de los efectos que cupiera anudar a un supuesto y otro.*
- 3. En el supuesto que sí proceda autorizar la división con arreglo a lo señalado en el punto anterior, deberá subsanarse la documentación entregada por la interesada en el sentido indicado en este informe.*
- 4. Habrá de modificarse -en su momento- la descripción catastral del inmueble así como la referencia catastral, de lo cual queda responsable la promotora de la actuación.*

Es todo cuanto cabe informar, salvo mejor parecer debidamente fundado en Derecho”.

Considerando que se ha constatado que en fecha 15 de Febrero de 2012 (Decreto 67/2012, expte. 40/2011) se aprobó el expediente de CALIFICACIÓN AMBIENTAL para adaptación en C/ Las Piedras n.º: 9 de local para cafetería - pastelería y vivienda para dos casas rurales, calificando favorablemente la actividad y se concedió licencia (Decreto 68/2012, expte. 40/2011) para reestructuración del edificio para local comercial y dos viviendas para su uso como casas rurales.

Considerando igualmente que en fecha 4 de Septiembre de 2013 se concedió, mediante Decreto n.º: 417/2013, licencia de ocupación en C/ Las Piedras n.º 9 vinculado al Expte. de Licencia de Obras n.º: 40/2011 y mediante Decreto 418/2013 se concedió licencia de utilización para un local destinado a Cafetería-Pastelería.



Considerando que en que la concesión de Licencias otorgadas se constata que es para los usos Cafetería - Pastelería (Comercial) en planta baja y el resto de la edificación (planta primera y segunda) es Vivienda destinada a casa rural (dos Unidades de alojamiento).

Considerando que en el caso de pretender la interesada la modificación de los usos, será necesaria la solicitud y tramitación del correspondiente expediente, advirtiéndole que el uso actual de las plantas primera y segunda según expediente tramitado es el de casa rural, y que conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, en los terrenos donde se ubica la Edificación Ordenanza Casco Antiguo dentro del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad, únicamente se permite el uso Residencial tipología Vivienda Unifamiliar a razón de una sola vivienda por parcela.

Considerando que el artículo 5.1 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos el cual dispone que "cada establecimiento de apartamentos turísticos se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a un único titular."

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

PRIMERO.- Comunicar a la interesada que para la aprobación de la división horizontal solicitada deberá acreditarse la correspondiente alta como establecimiento turístico en la categoría de apartamentos turísticos en la Delegación Provincial de Turismo de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 5 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos el cual dispone que "cada establecimiento de apartamentos turísticos se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a un único titular."

SEGUNDO.- Comunicar igualmente a la interesada que el uso actual es el de local destinado a Cafetería-Pastelería y el de casa rural, y que conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema en los terrenos donde se ubica la Edificación Ordenanza Casco Antiguo dentro del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad, únicamente se permite el uso Residencial tipología Vivienda Unifamiliar a razón de una sola vivienda por parcela.

TERCERO.- Conceder a [REDACTED] un plazo de audiencia de quince días, contados a partir de la notificación del presente acuerdo, al objeto de que pueda presentar los documentos y formular las alegaciones que estimen oportunas en defensa de sus derechos.

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. Alcalde se levanta la Sesión, siendo las catorce horas y cuarenta y



cinco 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