



**ACTA Nº: 01/2023 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 31 DE MARZO DE 2.023.**

En Grazalema (Cádiz) a treinta y uno de marzo del año dos mil veintitrés.

Siendo las diez horas y cinco minutos con el fin de celebrar en primera convocatoria la Sesión extraordinaria 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

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

ARQUITECTO TÉCNICO,

D. SERGIO RODRÍGUEZ LÓPEZ

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: 09/2022 DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 9 DE DICIEMBRE 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 9 de diciembre de 2023.

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 9 de diciembre de 2023.

**PUNTO 2º.- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES.**

**2º.1.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO.**

**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 con la aportación de fotografías 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\_04/000094.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de SUSTITUCIÓN DE ALFEIZAR DE VENTANAS Y BALCONES, en Plaza Asamblea n.º 7, P 8 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 280,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 10,50 euros ingresados el 17.10.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000096.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de ELIMINACIÓN DE TABIQUES SALÓN - COCINA, en C/ Nacimiento n.º 38, Esc. 1, PL. 4º C, 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 496,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 18,60 euros ingresados el 24.10.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000097.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de SUSTITUCIÓN DE APLACADOS EN SUELOS Y PAREDES, SUSTITUCIÓN DE BAÑERA POR PLATO DE DUCHA Y SUSTITUCIÓN DE VENTANA, en C/ San Daniel n.º 5 C 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 4.250,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 159,37 euros ingresados el 25.10.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000098.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de PINTADO DE FACHADA, en C/ Las Piedras n.º 72, 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 3.370,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 126,37 euros ingresados el 02.11.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000099.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de APERTURA DE REGOLA Y COLOCACIÓN DE BAÑERA, en Plaza Pequeña 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 275,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 10,31 euros ingresados el 04.11.2022).



- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000100.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de APLACADOS, ENLUCIDOS, PINTADO Y LIMPIEZA DE ESCOMBROS, en C/ Real n.º 2, 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 10.475,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 392,81 euros ingresados el 21.10.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000101.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de AMPLIACIÓN DE HUECO PARA PUERTA DE EMERGENCIA EN EDIFICIO EL HORNO, en C/ San Antonio n.º 4, 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 1.000,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 37,50 euros ingresados el 22.11.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000102.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de REFORMAS EN CUARTOS DE BAÑO EN PLANTA BAJA Y ALTA, en C/ Dr. Mateos Gago n.º 18, de Grazales, 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 5.709,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 214,08 euros ingresados el 09.11.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000103.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de ALISADO DE SUELOS Y TAPADO DE GRIETAS CON BASE DE CEMENTO, en C/ Real n.º 6, 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 534,24 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 20,03 euros ingresados el 10.11.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000109.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de REFORMA EN VIVIENDA (Sustitución de aplacados en cocina y baños, instalaciones de electricidad y fontanería y quitar chimenea), en C/ Cuesta de la Venta n.º 26, 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 3.080,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 115,50 euros ingresados el 02.12.2022).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000111.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], de Grazales (Cádiz), para la OBRA MENOR de INSTALACIÓN DE CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA, en C/ Corrales Terceros n.º 16 (Local), 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 250,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 9,37 euros ingresados el 19.12.2023).

- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000112.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], de Grazalema (Cádiz), para la OBRA MENOR de DEMOLICIÓN DE PARTE DE TABIQUERÍA INTERIOR, SOLERÍA Y CASETA EN PATIO, en C/ Corrales Primeros 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 2.860,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 107,25 euros ingresados el 20.12.2023).
- Expte. MOAD. 2022/DRM\_04/000113.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENORES INTERIORES SOBRE VIVIENDA, CONSISTENTE EN ADECUACIÓN DE ASEO, en C/ Las Parras n.º 66, 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 3.913,33 € (exento de tasas e impuestos según la base tercera, punto f del CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL AYUNTAMIENTO DE GRAZALEMA COMO ENTIDAD COLABORADORA PARA LA GESTIÓN DE SOLICITUDES Y DISTRIBUCIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS).
- Expte. MOAD. 2023/DRM\_04/000003.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de REPARACIÓN EN ZONA DE PISCINA, en Nacimiento n.º 18, 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 23.750,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 890,63 euros ingresados el 23.01.2023).
- Expte. MOAD. 2023/DRM\_04/000006.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de LIMPIEZA Y SUSTITUCIÓN DE TEJA, ACABADO DE ESCALERAS Y SELLADO DE REJAS, en C/ Real n.º 13, 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 450,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 16,87 euros ingresados el 07.02.2023).
- Expte. MOAD. 2023/DRM\_04/000007.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR para MODIFICAR RAMPA DE ENTRADA A GARAJE, en C/ Nacimiento n.º 28, 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 100,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 3,75 euros ingresados el 08.02.2023).





- Expte. MOAD. 2023/DRM\_04/000008.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de ARREGLOS EN CUARTO DE BAÑO, PINTADO Y REVESTIMIENTOS EN PATIO, en C/ Calerín n.º 8, 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 1.900,82 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 71,28 euros ingresados el 09.02.2023).
- Expte. MOAD. 2023/DRM\_04/000010.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de SUSTITUCIÓN DE SEIS (6) VENTANAS Y PUERTA DE PATIO, en C/ Las Parras n.º 66, 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 3000,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 112,5 euros ingresados el 20.02.2023).
- Expte. MOAD. 2023/DRM\_04/000012.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de REPARACIÓN DE 45 M<sup>2</sup> DE TEJADO Y HUMEDADES EN EL SALÓN, en C/ Plaza Pequeña n.º 13, 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 3.455,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 129,56 euros ingresados el 13.03.2023).
- Expte. MOAD. 2023/DRM\_04/000013.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de SUSTITUCIÓN DE PUERTA Y ENLUCIDOS DE PAREDES, en C/ Nacimiento n.º 8 -A, 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 1.555,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 58,31 euros ingresados el 14.03.2023).

**B) Declaraciones Responsables incompletas en su documentación o informadas desfavorablemente por no ajustarse a la normativa urbanística.**

No se presentaron.

**C) Licencias urbanísticas en suelo urbano.**

Vistos los expedientes pendientes de resolver relativos a solicitudes de Licencia de Obras en suelo urbano y vistos los Informes emitidos al respecto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

- Expte. MOAD 2022/DRB\_01/0000001- A [REDACTED]





Revisado para la Obra Nueva de 84.150,00 euros (revisado tomando como base el módulo de 654,66 euros/m<sup>2</sup> conforme lo dispuesto en la "Información a Usuarios y Consumidores sobre Estadística de los Costes Medios de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras 2021-2022" del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz aplicado a la superficie construida de 128,54 m<sup>2</sup>).

E) 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 plan de seguridad en el trabajo, 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. 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 apercibir 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 2021 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

F) Los plazos de ejecución serán:

1. Demolición: Presentación de proyecto de demolición visado: Dos meses desde concesión de la licencia.

Inicio de las Obras: Tres meses desde presentación de proyecto visado.

Terminación de las Obras: Siete Días.

Paralización: No procede.

2. Obra Nueva: Presentación de proyecto de ejecución visado: Dos meses desde concesión de la licencia.

Inicio de las Obras: De forma inmediata a continuación de la finalización de la demolición.

Terminación de las Obras: Doce Meses.

Paralización: No procede.

G) Se deberá apercibir al interesado de los siguientes puntos:





1º.- Las facultades otorgadas se refieren estrictamente a lo solicitado conforme lo dispuesto en la documentación presentada (Proyecto de demolición y Proyecto básico suscritos por la arquitecta D<sup>o</sup>. M<sup>o</sup> Luisa López Taberna, con registro de entrada N.º 2022003245E con fecha 6- 11/22 sin visado profesional y con planos de fecha septiembre de 2020, y en este sentido, cualquier otra actuación realizada sujeta a licencia urbanística municipal, declaración responsable o comunicación previa, sin la tramitación legal que corresponda, supondrá conforme lo dispuesto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de 2021 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. y Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la adopción de las siguientes medidas:

- a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2º El interesado deberá comunicar el inicio de los trabajos con al menos diez días de antelación.

3º El uso efectivo de la actuación pretendida requerirá licencia de primera ocupación, debiendo solicitarse junto con la presentación de la documentación legalmente exigible.

#### LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO:

Aprobar la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en la cantidad de **3.155,63 euros**, cuota que resulta de la aplicación del tipo del 3,75 % sobre el Presupuesto de ejecución material. Dicha Liquidación es a cuenta de la definitiva que pueda practicarse por el Ayuntamiento al finalizar la obra, para lo cual, los interesados habrán de presentar declaración del coste real y efectivo de las obras, acompañada de los documentos que estimen oportunos a efectos de acreditar el mencionado coste, tales como certificación-liquidación final de la obra, todo ello en el plazo de dos meses desde la terminación de la misma, de conformidad con los artículos 102 y 103 del Real Decreto Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El citado impuesto deberá hacerse efectivo mediante su ingreso en la Tesorería Municipal (UNICAJA con nº de cuenta: ES05 2103-0603-4102-3027-7958 o La Caixa con nº de cuenta: ES37 2100-8516-3622- 0003-2867), en los siguientes plazos según se establece en el artº. 62 de la Ley General Tributaria, Ley 58/2003 de 17 de Diciembre:

- a) En el caso de serle notificada entre el día 1 y 15 del mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil posterior.
- b) En caso de que le sea notificada entre el día 16 y último del mes, desde la fecha de recepción de la



notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

- **Expte. MOAD 2022/LOE\_01/0000002- A** [REDACTED] (Cádiz) se le CONCEDE licencia de OBRA MAYOR para CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, con Referencia Catastral 8811807TF8781S0001GA, en calle Arriba n.º 12 esquina con Calle Los Ángeles, de Grazalema, suscrito por el Arquitecto D. Juan Antonio Márquez Acuña, con un presupuesto de ejecución material estimado de 83.437,05 euros, condicionada al cumplimiento de las CONDICIONES GENERALES de la licencia, así como de las siguientes PARTICULARES:

A) El inicio de la ejecución de la obras queda condicionado al cumplimiento de los siguientes puntos:

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2a) del Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio, presentación de Proyecto de Ejecución debidamente visado por colegio profesional.
2. Presentación de declaración responsable suscrita por el arquitecto redactor del proyecto de ejecución, sobre concordancia del citado documento, el proyecto básico presentado y la documentación presentada.
3. Designación de técnicos interviene en la dirección principal, dirección de ejecución y coordinación de obras, tanto en la fase de demolición como en la fase de obra nueva.

B) Se cumplirán las siguientes condiciones durante la ejecución de las obras:

1. La fachada, incluida las medianeras, presentarán acabado mediante enfoscado de mortero y pintura color blanco. La fachada a conservar cumplirá las condiciones de la resolución de la administración autonómica competente en materia de cultura, con empleo de carpinterías de madera barnizada y rejerías de forja pintadas en negro.
2. La cubierta presentará acabado de teja árabe o cerámica curva con canal y cobija independientes y tratamiento envejecido, a dos aguas y pendiente entre el 30% y 40%.
3. Se garantizará la recogida de aguas pluviales mediante canalones y bajantes pintados en color negro.
4. Las chimeneas será de tipo tradicional de campana rematada con teja, con tratamiento igual que las fachadas.
5. Todas las redes de infraestructuras urbanas deberán ir soterradas, no permitiéndose su colocación en el frente de fachada, conforme indicaciones de las empresas suministradoras.
6. Se garantizará la ejecución de las adecuadas medidas y soluciones constructivas para garantizar la impermeabilización y estanqueidad de las edificaciones medianeras.
7. A cumplir con los condicionantes del Expediente A-59/22 (1467) de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Cádiz, en el que se expresa "Con relación a la solicitud de emisión de informe de levantamiento de cautelas de trabajos arqueológicos para el proyecto



de construcción de vivienda unifamiliar en C/ Arriba esquina con C/ Los Ángeles de Grazalema (Cádiz), promovido por [REDACTED], en base al Informe Arqueológico de esta Delegación Territorial adjunto, sobre las cautelas de protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del proyecto mencionado, se comunica que no será necesario la ejecución de actividad arqueológica preventiva. No obstante, se recuerda que si durante el transcurso de los trabajos se produjera algún hallazgo arqueológico casual la empresa constructora, el promotor o dirección de obras, estarán obligados a comunicar el hallazgo, bien a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se procederá a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitando su puesta a disposición de la Administración, tal y como se recoge en el Art. 50.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En función de la entidad de las evidencias arqueológicas localizadas, la Delegación Territorial podrá establecer las medidas cautelares oportunas. En caso de destrucción de Patrimonio Histórico se atenderá a lo dispuesto en el Régimen Sancionador de la ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Serán responsables de las mismas, los autores materiales y, en su caso, las entidades y empresas de quienes dependan. Del mismo modo se considerará responsable de la infracción las personas técnicas o profesionales autoras de proyectos, que ejerzan la dirección de obras o sean responsables de actuaciones que contribuyan dolosa o culposamente a la comisión de la infracción."

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 fachada de fachada entre 15 y 25 metros), ascendiendo a la cantidad de **3.000,00 euros**.

E) 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 plan de seguridad en el trabajo, 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. 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 advertir 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 2021 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

F) Los plazos de ejecución serán:

1. Obra Nueva: Presentación de proyecto de ejecución visado: Dos meses desde concesión de la licencia.

Inicio de las Obras: De forma inmediata a continuación de la finalización de la demolición.

Terminación de las Obras: Doce Meses.

Paralización: No procede.

G) Se deberá apercibir al interesado de los siguientes puntos:

1º.- Las facultades otorgadas se refieren estrictamente a lo solicitado conforme lo dispuesto en la documentación presentada (Proyecto básico suscritos por D. Juan Antonio Márquez Acuña, Arquitecto Colegiado N.º 342 del Colegio de Arquitectos de Cádiz el 12/04/2022), y en este sentido, cualquier otra actuación realizada sujeta a licencia urbanística municipal, declaración responsable o comunicación previa, sin la tramitación legal que corresponda, supondrá conforme lo dispuesto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de 2021 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. y Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la adopción de las siguientes medidas:

a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2º El interesado deberá comunicar el inicio de los trabajos con al menos diez días de antelación.

3º El uso efectivo de la actuación pretendida requerirá licencia de primera ocupación, debiendo solicitarse junto con la presentación de la documentación legalmente exigible.

#### LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO:

Aprobar la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en la cantidad de **3.128,89 euros**, cuota que resulta de la aplicación del tipo del 3,75 % sobre el Presupuesto de ejecución material. Dicha Liquidación es a cuenta de la definitiva que pueda practicarse por el Ayuntamiento al finalizar la obra, para lo cual, los interesados habrán de presentar declaración del coste



real y efectivo de las obras, acompañada de los documentos que estimen oportunos a efectos de acreditar el mencionado coste, tales como certificación-liquidación final de la obra, todo ello en el plazo de dos meses desde la terminación de la misma, de conformidad con los artículos 102 y 103 del Real Decreto Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El citado impuesto deberá hacerse efectivo mediante su ingreso en la Tesorería Municipal (UNICAJA con nº de cuenta: ES05 2103-0603-4102-3027-7958 o La Caixa con nº de cuenta: ES37 2100-8516-3622- 0003-2867), en los siguientes plazos según se establece en el artº. 62 de la Ley General Tributaria, Ley 58/2003 de 17 de Diciembre:

a) En el caso de serle notificada entre el día 1 y 15 del mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil posterior.

b) En caso de que le sea notificada entre el día 16 y último del mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

- **Expte. MOAD 2022/LOE 01/0000015- A** [REDACTED], se le CONCEDE licencia de OBRA MAYOR para **REHABILITACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PROGRAMA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS)**, con Referencia Catastral 0117403TF8701N0001FJ, en calle Moros y Cristianos nº 5, de Benamahoma, conforme al INFORME al Proyecto suscrito por el Arquitecto Francisco J. Domínguez Saborido, Arquitecto colegiado nº 639 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con un presupuesto de ejecución material estimado de 24.871,14 euros, condicionada al cumplimiento de las CONDICIONES GENERALES de la licencia, así como de las siguientes PARTICULARES:

1. Las alturas máximas serán las especificadas en el proyecto suscrito por D. Fco. José Domínguez Saborido.
2. La fachada, incluida las medianeras, presentarán acabado mediante enfoscado de mortero y pintura color blanco. En fachada principal se emplearán rejerías de acero pintadas en negro y carpinterías de aluminio lacado color madera (no permitiéndose persianas con guías, dándose preferencia a la solución tradicional de postigos interiores de madera).
3. La cubierta presentará acabado de teja árabe o cerámica curva con canal y cobija independientes y tratamiento envejecido, y pendiente del 40%.
4. Se garantizará la recogida de aguas pluviales mediante canalones y bajantes pintados en color negro, debiendo llegar estos últimos hasta el acerado y conectados a la red de saneamiento cuando sea separativa.
5. Las chimeneas será de tipo tradicional de campana rematada con teja, con tratamiento igual que las fachadas.
6. Todas las redes de infraestructuras urbanas deberán ir soterradas, no permitiéndose su colocación en el frente de fachada, conforme indicaciones de las empresas suministradoras.





7. En lo referente a los cuerpos salientes de fachada proyectados deberá cumplir las condiciones fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales, en particular lo dispuesto en su artículo 3.2.10, debiéndose garantizar la correcta y segura circulación peatonal y rodada, preferentemente sin ocupación de dominio público viario en planta baja.

8. Se garantizará la ejecución de las adecuadas medidas y soluciones constructivas para garantizar la impermeabilización y estanqueidad de las edificaciones medianeras.

C) La interesada 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 plan de seguridad en el trabajo, 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. 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.

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

E) Los plazos de ejecución serán:

1. Presentación de Proyecto de Ejecución, declaración responsable y relación de técnicos intervinientes en la ejecución de las obras: Dos meses desde la notificación de la licencia.

2. Demolición:

Inicio: Dos meses desde presentación de proyecto de ejecución.

Terminación: Dos meses.



Paralización: No procede.

3. Obra Nueva:

Inicio: Inmediata tras la terminación de la demolición.

Terminación: Doce meses.

Paralización: No procede.F) Se deberá apercibir a la interesada de los siguientes puntos:

1º.- Las facultades otorgadas se refieren estrictamente a lo solicitado conforme lo dispuesto en el "Proyecto básico y de ejecución de REHABILITACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS, EN VIVIENDA EXISTENTE sita en Calle Moros y Cristianos N.º 639, suscrito por Fco. José Domínguez Saborido, Arquitecto colegiado nº 639 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con un Presupuesto de Ejecución Material de 24.871,14 € €, (exento de tasas impuestos según la base tercera, punto f del CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL AYUNTAMIENTO DE GRAZALEMA COMO ENTIDAD COLABORADORA PARA LA GESTIÓN DE SOLICITUDES Y DISTRIBUCIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS). Sin que se incluya mediante la presente autorización, cualquier otra actuación realizada sujeta a licencia urbanística municipal, declaración responsable o comunicación previa, sin la tramitación legal que corresponda, y que se supondrá conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la adopción de las siguientes medidas:

- a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2º La persona interesada deberá comunicar el inicio de los trabajos con al menos diez días de antelación.

## 2º.2.- ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

### 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 con la aportación de fotografías 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\_04/000095.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] del término Municipal de Grazalema, para la **OBRA MENOR DE INSTALACIÓN DE PANELES DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTÁICA SOBRE CUBIERTA DE EDIFICACIÓN**, en la finca "El Martinete", Polígono 2, parcela 39, en el 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 9.918,89 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 371,96 euros ingresados el 24.10.2022), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:
  - Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 21.10.2022, con Registro de Entrada n.º 2022003086E de fecha 21.10.2022 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.
- **Expte. MOAD 2022/DRM\_04/000104.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] de Grazalema, para la **OBRA MENOR DE HORMIGONADO DE 25 M DE CAMINO DE ACCESO** a la finca de "Las Hermanillas" Polígono 21, parcela 52, en el 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 1.476,42 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 55,37 euros ingresados el 05.11.2022), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:
  - Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 19.10.2022, con Registro de Entrada n.º 2022003036E de fecha 20.10.2022 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.
- **Expte. MOAD 2022/DRM\_04/000107.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la **OBRA MENOR DE REPARACIONES VARIAS Y ENLAJADO DE PATIO** en la finca de "Bodega del Panadero" n.º 28, Polígono 20, parcela 13, en el 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 6.545,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 245,43 euros ingresados el 24.11.2022), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:
  - Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de



firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 19.10.2022, con Registro de Entrada n.º 2022003075E de fecha 20.10.2022 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD 2022/DRM\_04/000108.**- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], de Grazalema, para la OBRA MENOR DE INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTÁICA, en la finca localizada en el Polígono 6, parcela 42 (Ribera de Gaidovar), en el 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 10.166,07 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 381,22 euros ingresados el 30.11.2022), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:
  - Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 25.08.2022, con Registro de Entrada n.º 2022003532E de fecha 30.11.2022 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.
- **Expte. MOAD 2022/DRM\_04/000110.**- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR DE REPARACIÓN DE MURO DE PIEDRA Y SUSTITUCIÓN DE VALLADO, en la finca "Los Terrazgos" en el Polígono 10, parcela 142, en el 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 587,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 22,01 euros ingresados el 12.12.2022), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:
  - Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 18.10.2022, con Registro de Entrada n.º 2022003023E de fecha 19.10.2022 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.
- **Expte. MOAD 2022/DRM\_04/000111.**- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por D. [REDACTED], de Grazalema, para la OBRA MENOR DE INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES, en la finca "La Loma", con referencia catastral n.º 11019A024000020000JS, en el 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 1.205,78 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 45,22 euros ingresados el 10.03.2023), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:
  - Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de





firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 07.03.2023, con Registro de Entrada n.º 2023000651E de fecha 08.03.2023 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD 2022/DRM\_04/000115.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR DE CONSTRUCCIÓN DE CAMINO DE 60 ML, en la finca con emplazamiento en el Polígono 21, parcela 14, en el 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 650,00 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 24,38 euros ingresados el 23.12.2022), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:

- Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 30.11.2022, con Registro de Entrada n.º 2022003535E de fecha 30.11.2022 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD 2023/DRM\_04/000001.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR DE MEJORA Y CONSERVACIÓN (Recibidos de carpinterías, aplacados, revestimientos e instalaciones de electricidad y fontanería), en el Polígono 2, parcela 33, en el 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 15.382,87 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 576,85 euros ingresados el 22.12.2022), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:

- Informe emitido por el Jefe de Servicio D.P.H. de La Consejería de Agricultura, Pesca, agua y Desarrollo rural-Delegación Territorial en Cádiz (firmado por delegación de firma por el Jefe del Servicio D.P.H. Y Calidad Aguas), de fecha 21.12.2022, con Registro de Entrada n.º 2022003718E de fecha 22.12.2022 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD 2023/DRM\_04/0000002.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR PARA REPARACIÓN DE MURO DE PIEDRA EXISTENTE, en la finca "Las Cuevas/ El Zorro", en el 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 1.908,90 € (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 71,58 euros ingresados el 13.01.2023), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:

- Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de



firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 10.01.2023, con Registro de Entrada n.º 2023000045E de fecha 11.01.2023 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

### 2º.3.- Declaraciones Responsables / Licencias Ocupación y Utilización.

Vistas las Declaraciones Responsables de ocupación presentadas y los informes obrantes en el expediente, 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:

### 2º.4.- Licencias de parcelación o segregación de parcelas

Vistos los expedientes pendientes de resolver relativos a Solicitudes de Licencias de parcelación o segregación de parcelas y vistos los informes emitidos al respecto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

- Expte. MOAD 2022/LPA\_01/000002.- DENEGAR a [REDACTED] a, licencia de Segregación de Parcela solicitada con Referencia Catastral 0020008TF8702S0001TL y 0020008TF8702S0000RK situada en Calle Cuesta de la Venta n.º 15, Polígono 02, en los términos del informe DESFASVORABLE emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal de fecha 03.01.2023 que se reproduce a continuación:

*“Técnico informante: Sergio Rodríguez López, Arquitecto técnico municipal de Grazalema. Colegiado 7426 COAAT-SE*

*PRIMERO. Por parte de D. [REDACTED] tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento Expediente MOAD 2022/LOE\_01/000006 y fecha 11/07/2022 con solicitud de Licencia de Parcelación de la parcela con Referencia Catastral 0020008TF8702S0001TL y 0020008TF8702S0000RK de Grazalema (Cádiz), sita en CL CUESTA VENTA 15 Suelo Polígono 2 11679 GRAZALEMA (CÁDIZ), aportando Proyecto de Segregación suscrito por el Arquitecto D. ANTONIO SEBASTIÁN DEL CANTO BOHÓRQUEZ, Arquitecto, con número de colegiación 238 y perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, visado N.º 3006220165922*

*SEGUNDO. Comprobada la documentación presentada y detectadas algunas imprecisiones en el documento técnico, se le comunica al interesado la necesidad de subsanación mediante requerimiento.*

*Con fecha 20/10/2022 tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento en el Registro del Ayuntamiento con n.º 2022003037E nueva escrito para Solicitud de Licencia de Parcelación para el Proyecto de Parcelación en CL CUESTA VENTA 15 Suelo Polígono 2 11679 GRAZALEMA (CÁDIZ) suscrito por el Arquitecto D. ANTONIO SEBASTIÁN DEL CANTO BOHÓRQUEZ, Arquitecto, con número de colegiación 238 y perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, visado N.º 3006220165922*

*TERCERO. Conforme se establece en el proyecto, se trata de la finca con Referencia Catastral 0020008TF8702S0001TL y 0020008TF8702S0000RK de Grazalema (Cádiz), sita en CL CUESTA VENTA 15 Suelo Polígono 2 11679 GRAZALEMA (CÁDIZ) conforme Catastro, 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 situada en la calle CUESTA DE LAS VENTAS N° 15 de BENAMAHOMA GRAZALEMA, según reciente medición tiene 1.115 m<sup>2</sup> (en vez de 1.411,08 m<sup>2</sup> que constan en escrituras). Dicho solar se encuentra una parte en Suelo Urbano y otra parte en Suelo Rústico, de ahí que tenga dos referencias catastrales, el Suelo Urbano con una superficie de 140 m<sup>2</sup> con la Referencia 0020008TF8702S0001TL, y el Suelo Rústico con una superficie de 975 m<sup>2</sup> con la Referencia 0020008TF8702S0000RK, respectivamente. Dicha parcela se ubica en terrenos clasificados como Suelo Urbano y suelo Rustico de Acuerdo a las especificaciones del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. resultando como sigue:

4.2. Fincas resultante mediante el proyecto presentado se plantea segregar en dos parcelas que reflejan la calificación urbanística otorgada desde el PGOU, Por lo tanto se pretende segregar el Solar existente, en dos Fincas, una Urbana y otra Rústica con las siguientes características:

A.- Finca 1 en suelo urbano consolidado (SUC) de superficie 140,00 m<sup>2</sup> con la Referencia 0020008TF8702S0001TL

B.- Finca 2 en el Suelo Rústico con una superficie de 975 m<sup>2</sup> con la Referencia 0020008TF8702S0000RK

QUINTO. Son de aplicación las siguientes legislaciones:

- Plan General de Ordenación Urbana de Grazales.
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio 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.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales,

El artículo 137 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que "toda parcelación, segregación o división sobre el suelo, el vuelo o subsuelo quedará sujeta a licencia municipal." También se indica que "No tienen la consideración de parcelación los actos de agregación de fincas, parcelas o solares conformes a la ordenación territorial o urbanística, estando sujetos a comunicación previa al municipio."

El mismo artículo indica:

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

5. Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en esta Sección, en los términos previstos en la legislación estatal. "

SEXTO. La actuación pretendida se ubica en una parcela catastral cuyo terreno está clasificado por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Grazales como Suelo Urbano y Rústico respectivamente. El proyecto propone la segregación de la finca matriz inicial en las dos resultantes conforme a los límites y la clasificación urbanística establecidos por el PGOU, considerándose inviable la actuación de acuerdo al TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPITULO 1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN SECCIÓN 1ª: DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO 5.1.5. Parcelaciones rústicas



y segregaciones ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a autorización municipal previa declarando innecesario el obtener licencia.

2. A excepción de lo dispuesto en el punto 3, no se autorizarán ni podrán ejecutarse segregaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni segregaciones de fincas de superficie inferior a tal superficie mínima.

3. Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social de titularidad y uso público.

b) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, depósitos de agua, depuradoras, etc.

c) Cuando la segregación se produzca para unirla a otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Por otro lado, según se transcribe del PGOU: " 104. La unidad mínima de cultivo en el ámbito territorial de Grazalema, que con carácter provisional señala la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, es de tres (3) hectáreas —treinta mil (30.000) metros cuadrados— en secano y cero con veinticinco (0,25) hectáreas —dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados— en regadío.

Y el reglamento de la LISTA indica: 1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas, que se Artículo 139 de reglamento de la lista. Régimen de las parcelaciones urbanísticas. Donde se indica en el punto 4 que "En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

CONCLUSIÓN: En base a lo expuesto, se emite **INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE** a la actuación solicitada, por lo que no es viable la concesión de "Licencia de de Segregación de los Terrenos que se ubican en Suelo Urbano y otra parte en Suelo Rústico. El Suelo Urbano con una superficie de 140 m<sup>2</sup> con la Referencia 0020008TF8702S0001TL, y el Suelo Rústico con una superficie de 975 m<sup>2</sup> con la Referencia 0020008TF8702S0000RK en Benamahoma-Grazalema clasificados por el vigente **Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Grazalema**, a instancia de [REDACTED], conforme lo descrito en el Proyecto de Segregación suscrito por el Arquitecto D. ANTONIO SEBASTIÁN DEL CANTO BOHÓRQUEZ, Arquitecto, con número de colegiación 238 y perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, visado N.º 3006220165922, en tanto la unidad mínima de cultivo que se plantea no supera para suelo no urbanizable, en el ámbito territorial de Grazalema, que con carácter provisional señala la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, es de tres (3) hectáreas —treinta mil (30.000) metros cuadrados— en secano y cero con veinticinco (0,25) hectáreas —dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados— en regadío".

**PUNTO 3º.- SOLICITUD DE DIVISIÓN HORIZONTAL EN CALLE LAS PIEDRAS N.º 9 (REFERENCIA CATASTRAL 8709302TF8780N000100), EFECTUADA POR [REDACTED] (EXPTE MOAD**



**2020/DHI\_01/000001). INICIO DE OFICIO DE PROCEDIMIENTO PARA SU DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.**

Considerando la solicitud de licencia de división horizontal presentada por [REDACTED] en fecha 01.10.2020, con R.E. n.º 2020002043E, en relación con inmueble sito en calle las Piedras n.º 9 de Grazelema.

Considerando los informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Asistencia a Municipios de fecha 15.02.2023, con R.E. n.º 2023000490E de fecha 17.02.2023, en los siguientes términos:

“INFORME TÉCNICO sobre LICENCIA DE DIVISIÓN HORIZONTAL

Se remite desde el Ayuntamiento de Grazelema con registro de entrada en la Excm. Diputación Provincial de Cádiz-SAM de Villamartin n.º 2022132649E y fecha 11/11/2022, solicitud de Licencia de División Horizontal de finca urbana, en el inmueble sito en calle las Piedras n.º 9, de la localidad de Grazelema.

**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 Grazelema. referencia catastral: 8709302TF8780N000100
- 4.- El 27/01/2022 se nos remite desde el Ayuntamiento de Grazelema la petición de Licencia división Horizontal
- 5.- Con fecha 22/02/22 se redacta informe técnico sobre la Licencia de División Horizontal.
- 6.- El día 11/11/2022 entra por Registro de la Diputación nueva petición de informe técnico y jurídico, adjuntando la siguiente documentación:
  - Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local.
  - Inscripción en el registro de Turismo de Andalucía como vivienda turística de alojamiento rural.
  - Solicitud de la interesada.

**LEGISLACIÓN y NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE:**

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazelema, 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.

**INFORME**





*Se solicita la licencia de División Horizontal en el inmueble situado en C/ Las Piedras nº 9 de Grazalema (Cádiz).*

*Se pretende realizar una división horizontal consistente en un local comercial en planta baja y dos viviendas; en planta primera y segunda respectivamente.*

CONSIDERACIÓN sobre las CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:

*De la documentación aportada se desprende:*

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
- ÁMBITO DE ORDENANZA: Casco Antiguo
- PROTECCIÓN: -
- USOS: Uso característico Residencial.

VALORACIÓN ANTERIOR

*En el primer informe técnico con fecha del 22/02/2022 se decía lo siguiente; -. 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.*

VALORACIÓN ACTUAL.

*Por todo lo expuesto anteriormente se deduce la imposibilidad de la división horizontal requerida consistente en comercio en planta baja y dos viviendas independientes en planta 1ª y 2ª respectivamente.*

*Según el artículo 7.2.4 del PGOU imposibilita en interior del Conjunto Histórico de Grazalema la existencia de viviendas plurifamiliares.*

*En la Ley 7/2021 Lista en su artículo 153.2d medidas de adopción de restablecimiento de la legalidad no prescribe la actuación, ya que afecta un bien de interés cultural inscrito en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía.*

*No pudiéndose realizar en este caso un restablecimiento de la legalidad mediante la realización de un Asimilado Fuera de Ordenación.*

*Con fecha 29/11/2022 se ha realizado una modificación de la Ley 7/2021 en el artículo 153.2.d donde se dice lo siguiente:*



no rige el plazo para el restablecimiento de la legalidad se acota a las actuaciones que afecten a los inmuebles que se inscriban individualmente en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía atendiendo a los valores singulares que justifican su protección.

#### CONCLUSIÓN

A la vista de las valoraciones técnicas descritas en el cuerpo de este informe, se concluye:

- a) Se puede iniciar el procedimiento de declaración de asimilado fuera de ordenación.
- b) Una vez resuelto positivamente el expediente anterior de AFO se podrá iniciar los trámites para concesión de la licencia división horizontal.

Es cuanto el que suscribe puede informar, lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.”

Considerando el informe jurídico emitido por el Servicio de Asistencia a Municipios de fecha 07.02.2023, con R.E. n.º 2023000490E de fecha 17.02.2023, en los siguientes términos:

#### “PROPUESTA DE RESOLUCIÓN SOBRE EXPEDIENTE DE LICENCIA PARA DIVISIÓN HORIZONTAL

Visto el expediente en tramitación para la concesión de licencia urbanística de división, seguido a instancias de D.º [REDACTED] remitida por el Ayuntamiento de Grazalema, se procede a emitir propuesta de resolución interesada 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. Con fecha 15/02/22 se formula informe jurídico sobre la petición deducida por la interesada.
2. En virtud de escrito presentado por la interesada, con fecha de registro en el Ayuntamiento el día 22/03/22, se aporta documentación requerida al efecto por parte del mismo.
3. El día 11/11/22 tiene entrada en el Registro de la Diputación nueva petición municipal, en orden a remitir a estos servicios la documentación aportada al expediente.

A la vista de lo que antecede procede formular propuesta sobre la base de los siguientes

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: En el informe jurídico de referencia se señalaba que en principio no se podía acceder a lo solicitado, en tanto que el PGOU impide el uso plurifamiliar dentro de la ordenanza de casco antiguo. No obstante -se añadía-, sí procederá reconocer la división en caso que la configuración arquitectónica del edificio en su estado actual -local comercial en planta baja y dos viviendas en plantas superiores-, existiera más allá de los últimos seis años, esto es, que desde la finalización de las obras para dar como resultado dicha edificación, hubiese transcurrido tal plazo.

Asimismo se decía que, en el supuesto de haberse autorizado la construcción de dos viviendas debía revisarse la licencia por resultar contraria a la ordenación establecida por el PGOU, empero en cualquier caso, procedía reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación en caso de preclusión de plazos -ex. Art. 156.3 LISTA-.



SEGUNDO: Se viene en este momento a aportar documentación al expediente entre la que reza acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en cuya parte expositiva figura referencia a licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento -“(…) 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.”

Asimismo se aporta al expediente resolución favorable de la Administración autonómica en lo que hace al registro de alojamientos turísticos, como vivienda turística.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 4.6.1. del PGOU, “1. Se considera uso terciario el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de exposición y venta de productos y servicios. Asimismo, se incluyen también las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

2. A los efectos de ser detalladas en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades terciarias se dividen en las siguientes clases:

- a) Oficinas.
- b) Comercial.
- c) Hotelero.
- d) Salas de reunión.”

El uso hotelero se desarrolla en el art. 4.6.18, en el cual se prescribe que “1. A los efectos de estas Normas se entiende por uso hotelero el que tiene por finalidad facilitar, mediante precio, hospedaje, estancia y servicios complementarios en establecimientos así considerados por la legislación vigente en la materia, excepto aquellos que se asimilen tipológicamente a las viviendas o sean susceptibles de enajenación parcial como tales, como por ejemplo los hoteles -apartamentos.”

Por su parte, el art. 7.2.5. dice que “1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Comercio en planta baja”

Cómo puede apreciarse, el uso terciario resulta compatible dentro del ámbito en el que se ubica el edificio objeto del expediente. Sin embargo, la vivienda de alojamiento turístico inscrita en el Registro de Turismo, no puede subsumirse en el uso hotelero, en tanto que el PGOU distinga dentro del mismo las categorías que no son dables o asimilables a él.

Según el art. 19 del Decreto 20/2002, “Son viviendas turísticas de alojamiento rural aquellas que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de viviendas de carácter independiente, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de aseo, cuartos, cobertizos u otras de similar naturaleza.
- b) Ser ofertadas al público para su utilización temporal o estacional o ser ocupadas ocasionalmente, una o más veces a lo largo del año.



- c) Prestar únicamente el servicio de alojamiento.
- d) No existir, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio.
- e) No superar su capacidad de alojamiento las veinte plazas."

Ello implica que no puedan considerarse como uso hotelero, dada la independencia y tipología que se predica respecto de tales viviendas.

A ello debe unirse el hecho que la división planteada quebraría la exclusividad que impone el PGOU respecto a la edificación de uso terciario hotelero, puesto que en tal caso las viviendas de alojamiento turístico no conformarían un edificio exclusivo, sino que las mismas quedarían independientes respecto del local comercial en planta baja.

TERCERO: Por otro lado, aunque en el expediente queda constancia de que el propio Ayuntamiento concedió licencia de obras al efecto, para la configuración del edificio en su estado actual, ese acto no lleva consigo la posibilidad de dividir en este momento para dar como resultado dos fincas registrales independientes.

Y en este caso debe estudiarse la prescriptibilidad de la acción pública de restablecimiento de la legalidad urbanística, dado que la actuación afecta a bien de interés cultural (BIC) inscrito en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía, como es el Conjunto Histórico de Grazalema, dentro de cuyo perímetro se encuentra el inmueble objeto de expediente.

En el informe jurídico de referencia se indicaba que la posibilidad de dividir resultaba factible en caso de haber precluido los plazos. Sin embargo, habiéndose constatado la afección a dicho BIC, tal preclusión no se habría producido, en tanto que el art. 185.2 ap. B.b) de la LOUA -vigente al tiempo de los hechos-, como el art. 153.2 ap. d) de la LISTA, disponían que podrán adoptarse medidas de protección de la legalidad urbanística en todo momento, cuándo los actuaciones afecten a bienes o espacios catalogados -decía la LOUA-, inscritos en el CPHA -apostilla la LISTA-.

A su vez, el art. 137.3 LISTA establece que las licencias otorgadas contraviniendo la ordenación urbanística, cuándo tengan por objeto actuaciones contempladas en el art.153.2 LISTA, serán nulas de pleno derecho. En este caso, se autorizó una actuación que contravenía las normas contenidas en el PGOU, y a su vez afectaba al Conjunto Histórico, en tanto que el art. 7.2.4 establece que "1. El uso característico es el residencial.

2. 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.

3. La vivienda plurifamiliar sólo se admite en el exterior del Conjunto Histórico (...)"

Y cómo ha quedado señalado más arriba, tampoco se cumplían las condiciones del uso terciario.

Todo lo cual conllevaba que la situación fáctica no se hubiera consolidado por el transcurso del tiempo y por tanto, resultase improcedente la división planteada, puesto que no había prescrito la acción pública para restablecer la legalidad.

A este respecto, el art. 156.3 LISTA determina que "La Administración iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea declarado nulo en vía administrativa, con la limitación temporal del ejercicio de acciones para restablecer la legalidad territorial y urbanística solo en los supuestos incluidos en el artículo 153.1, a contar desde la completa terminación de la actuación."



Por ende, en este caso, tal limitación temporal no vendría en aplicación -y con ello tampoco la posibilidad de declarar la situación de asimilado a fuera de ordenación-, con lo que el Ayuntamiento debería haber iniciado el procedimiento para restablecer la legalidad.

Dice el art. 368.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que no cabe iniciar tal procedimiento hasta tanto no se declare la nulidad de la licencia.

Y a su vez, tenemos que el art. 110 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recoge que "Las facultades de revisión establecidas en este Capítulo, no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes."

Si se considera el tiempo en el que tuvieron lugar las actuaciones -hace más de ocho años-, además de la buena fe generada en el particular, al haber estado amparada en licencia la actuación, la nulidad no cabría operarla en este caso. De suerte que en tal supuesto no cabría dar inicio al procedimiento de protección de la legalidad urbanística. En consecuencia, habría que concluir que la revisión de oficio para declarar la nulidad habría de tramitarse en cualquier caso, a fin de poder ejercer la acción pública de restablecimiento que no ha prescrito. La conclusión contraria llevar a entender que al no proceder restablecer la legalidad, operaría la posibilidad de declarar la situación de AFO.

A este respecto, traemos a colación consulta publicada en la siguiente dirección web: [https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/02\\_preguntas\\_frecuentes\\_dl\\_3\\_2019\\_12\\_11\\_2019.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/02_preguntas_frecuentes_dl_3_2019_12_11_2019.pdf), que reza del siguiente tenor:

"¿Puede reconocerse AFO en una edificación con sentencia firme? ¿Es posible dar AFO en edificaciones cuya licencia ha sido anulada por sentencia? ¿Puede reconocerse AFO en una edificación incurso en procedimiento judicial?"

El carácter reglado del AFO no puede entrar en conflicto con el respeto a la cosa juzgada y al debido cumplimiento de las resoluciones judiciales, correspondiendo a los jueces y tribunales la potestad de juzgar y ejecutar lo juzgado.

Por eso, aunque en principio, podría declararse AFO (pues se trata del mero reconocimiento de una situación objetiva que no legaliza lo ilegal), cualquier procedimiento deberá plantearse primero en sede judicial y actuar siempre de conformidad a la voluntad de los jueces (planteando, por ejemplo, el pertinente incidente de ejecución de sentencia)."

El artículo 39 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, señala que "1. Serán ilegales las actuaciones realizadas y nulas las licencias otorgadas sin contar con la autorización o, en su caso, la comunicación previa previstas en el artículo 33, apartados 3 y 5, o sin atenerse a las condiciones impuestas en la autorización."

Por su parte, el art. 33.3 al que remite, prescribe que "3. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, (...).





No será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos: a) En el entorno de un Bienes Interés Cultural de los enumerados en la letra b). b) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Monumentos y Jardines Históricos. La realización de cualquiera de estas obras deberá ser comunicada con carácter previo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará la intervención y formulará, en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes."

Lo que "a sensu contrario" viene a decir que las obras necesitadas de proyecto llevadas a cabo en el interior de Conjuntos históricos, si requieren de la autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Y ello conlleva que, en caso de haberse omitido tal autorización, el acto devendría nulo de pleno derecho por aplicación del art. 39 de la LPHA. No obstante, de estar delegadas las competencias en el Ayuntamiento, debió ser el mismo quién se pronunciara sobre el cumplimiento de las normas que atañen al Conjunto histórico, en relación con la actuación en su momento autorizada.

Ahora bien, por lo que hace a la causa de nulidad urbanística, **ha acontecido en fecha reciente una modificación legal sobre la LISTA**, operada por el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, en concreto sobre el precepto y letra que viene en aplicación al caso.

Se modifica así la letra d) del apartado 2 del artículo 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, el cual queda redactada como sigue:

«d) Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.»

La exposición de motivos de dicha norma recoge lo que sigue: "En el artículo 153 se establecen los supuestos de imprescriptibilidad de los actos contrarios a la legalidad territorial y urbanística y su apartado d) ha generado dudas en los operadores jurídicos desde la aprobación de la ley, dado que el mismo se refiere a las actuaciones que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, ámbito objetivo muy genérico que se aparta de la concreción que pretende el legislador en la regulación de los supuestos en los que no rige el plazo para el restablecimiento de la legalidad. Por esta razón, se modifica el referido apartado y se acota a las actuaciones que afecten a los inmuebles que se inscriban individualmente en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía atendiendo a los valores singulares que justifican su protección."

El art. 26.1 de la LPHA define los conjuntos históricos de la siguiente forma: "2. Son Conjuntos Históricos las agrupaciones de construcciones urbanas o rurales junto con los accidentes geográficos que las conforman, relevantes por su interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para constituir unidades susceptibles de clara delimitación."

Como indica su exposición de motivos, son bienes de carácter colectivo, por ende, no entrarían en la categoría de bien inmueble individualmente inscrito que recoge la modificación de la LISTA.



Los límites de la revisión son analizados en reciente Sentencia del Tribunal Supremo n.º 189/2022, de 24/01/2022, que en su F.D. DÉCIMO dice lo que sigue: "La naturaleza de los supuestos que limitan el alcance de la facultad de revisión de oficios de actos nulos de pleno derecho.

Antes de continuar, conviene tener presente que, conforme a reiterada jurisprudencia de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, la virtualidad del art. 110 de la LPAC no es la de limitar el alcance de una revisión que se declara procedente, sino la de excluir que, pese a la existencia de vicios de nulidad de pleno derecho, se haga tal declaración de revisión, y ello en salvaguarda de otros intereses que se consideran más necesitados de protección.

Como hemos expuesto en reiterada jurisprudencia de nuestra Sala, de la que cabe citar la sentencia 11 de mayo de 2017 (rec. cas. núm. 1824/2015), la finalidad que está llamada a cumplir la revisión de los actos nulos, prevista en el art. 102 de la LPAC, es facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen algunos actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su consolidación definitiva. Se persigue, por tanto, ampliar las posibilidades impugnatorias, en equilibrio con la seguridad jurídica, evitando que una situación afectada por el grado de invalidez más grave, quede perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio tan relevante.

El principio de legalidad exige que los actos administrativos se ajusten al ordenamiento jurídico, permitiendo que la Administración revise los actos ilegales. Por el contrario, la seguridad jurídica, en cuanto valor esencial de nuestro ordenamiento jurídico, exige que los actos administrativos dictados, y consiguientemente las situaciones por ellos creadas, gocen de estabilidad y no puedan ser revisados fuera de determinados plazos. Ahora bien, cuando la ilegalidad del acto afecta al interés público general, al tratarse de infracciones especialmente graves, su conservación resulta contraria al propio sistema, como sucede en los supuestos de nulidad de pleno derecho, por lo que la revisión de tales actos no está sometida a un plazo para su ejercicio( art. 102 de la Ley 30/1992).

La declaración de nulidad queda limitada a los supuestos particularmente graves y evidentes, al permitir que el ejercicio de la acción tendente a revisar actos que se han presumido válidos durante un largo periodo de tiempo por sus destinatarios pueda producirse fuera de los plazos ordinarios de impugnación que el ordenamiento establece. Tal y como han señalado las sentencias del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2001, de 27 de diciembre de 2006 y de 18 de diciembre de 2007, "el artículo 102 LRJPA tiene como objeto, precisamente, facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su inatacabilidad definitiva. Se persigue, pues, mediante este cauce procedimental ampliar las posibilidades de evitar que una situación afectada por una causa de nulidad de pleno derecho y perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio de tan relevante trascendencia".

En síntesis, tal doctrina jurisprudencial viene a confirmar que la vía de la revisión de nulidad por causa de nulidad queda reservada a casos que revistan una especial gravedad y trascendencia para el interés público, además de tener que ponderar el plazo o tiempo habido desde que se produjo el acto.

En nuestro caso, resulta patente que la actuación no reviste una especial gravedad, en tanto que, cómo viene ahora a operar la modificación legal, no se ha afectado a un BIC individualizado -v.gr. en caso de monumentos, etc.-, sino que tuvo lugar dentro de un conjunto histórico, pero respecto de un inmueble que en sí mismo considerado no se encontraba catalogado.



Si conjugamos ambas normas legales, esto es la LISTA y la LPHA, ha de concluirse que la nulidad concurriría en caso de la licencia haberse dirigido a un bien de interés cultural individualizado -vis específica de la legislación sectorial-. Pero, en tanto que a la vista de la precisión legal que se ha venido a aprobar en fechas recientes, el bien afectado es de carácter colectivo y no individual, la causa de nulidad decae. Ello sin perjuicio del pronunciamiento que debía contener el acto de concesión de licencia, en relación con las circunstancias de carácter patrimonial-histórico; pero aún en tal caso, el vicio no revestiría naturaleza de esencial, dada la naturaleza y alcance de la actuación.

Por su parte, al contravenirse las normas del PGOU en cuanto al número de viviendas y a la tipología que permite el uso terciario hotelero, el acto de la licencia sí que habría incurrido en cualquier caso en vicio de anulabilidad. Dice al respecto el art. 107.2 LPAC que "2. La declaración de lesividad no podrá adoptarse una vez transcurridos cuatro años desde que se dictó el acto administrativo." En tanto que han transcurrido más de cuatro años, la licencia deviene no revisable.

CUARTO: A la vista de todo lo anterior, y como corolario, cabe concluir que en el presente caso ha devenido una situación originariamente irregular a "convalidarse" con el paso del tiempo, y de esta manera, a estabilizarse como un estado "de facto" que al tiempo presente impide volver sobre él a fin de restablecer la legalidad.

Cabe por tanto anudar al supuesto objeto de informe los efectos que la norma atribuye a las edificaciones irregulares para las que ya no sea posible ejercer la acción pública de restablecer la legalidad, que no es otro que la declaración en la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Establece al efecto el art. 368.4 del RGLISTA que "Transcurrido el plazo para restablecer la legalidad, las edificaciones con licencia o título habilitante declarado nulo en vía administrativa podrán ser objeto de reconocimiento en la situación de asimilado a fuera de ordenación, siempre que cumplan los requisitos exigidos para ello."

Como quiera que en nuestro caso no procede la revisión de oficio por los motivos ya expuestos, el transcurso del plazo se ha producido no obstante, con lo cual cabe a ello conferir los mismos efectos, el reconocimiento de la citada situación.

Y como establece la doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y el Notariado, -Resolución de 17 de octubre de 2014-, "Esa analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también **divisiones o segregaciones antiguas**, ha de aplicarse también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, a saber: en primer lugar, **comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la división o segregación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, ni tenga una clasificación tal que legalmente determine la no aplicación de limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística -salvo, en cuanto a esto último, que la norma que disponga tal imprescriptibilidad hubiera entrado en vigor cuando ya se hubiera consumado la prescripción conforme a la normativa anterior-; y, en segundo lugar, notificar la práctica del asiento registral a la Administración dejando constancia registral de ello, extremo éste que -si bien en lo que se refiere al Ayuntamiento resultaría de la aplicación analógica de lo dispuesto para las obras nuevas en el artículo 20.4 de la Ley de suelo-, en lo relativo a la Comunidad Autónoma cuenta con un precepto específico en el artículo 51.3, cuando ordena que «inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, (...) el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las**



*inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito».*

*De las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14/10/2014, 02/08/2017 y 4/10/2019, entre otras, se deduce la doctrina establecida de admisibilidad, como título para el acceso al Registro de la propiedad de segregaciones realizadas con cierta antigüedad, por aplicación analógica del art. 28.4 TRLSRU, la declaración municipal que contenga: la existencia de una parcela o división consolidada -o que pueda ser susceptible de ello mediante los actos de reconocimiento de AFO y operaciones registrales oportunas-, el transcurso de plazos para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y la no afección a dominio público ni concurrencia de circunstancia de imprescriptibilidad de la infracción.*

*De esta manera, para poder autorizar la división que se plantea por la interesada, previamente ha de procederse a la declaración de AFO, para lo que ha de tramitarse el procedimiento regulad en los arts. 405 y ss. del RGLISTA.*

*En base a todo lo anterior cabe formular la siguiente:*

#### CONCLUSIÓN

- *Dada la situación de irregularidad que presenta el inmueble objeto de este expediente, el Ayuntamiento deberá iniciar de oficio el procedimiento tendente a su declaración en la situación de asimilado a fuera de ordenación, puesto que han prescrito los plazos para proceder a restablecer la legalidad urbanística.*
- *Una vez resuelto de forma favorable el mismo, procederá conceder la licencia de división horizontal solicitada por la interesada. En este sentido, ha de indicarse que el art. 91.4 de la LISTA establece que "Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior."*

*Es todo cuánto cabe informar, salvo mejor parecer debidamente fundado en derecho".*

Considerando igualmente el Informe, de fecha 30.03.2023, emitido por Secretaría-Intervención respecto al procedimiento a seguir para la declaración en la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Considerando lo anteriormente expuesto y que se constata que se concedió licencia a la solicitante (Decreto 68/2012, expte. 40/2011) para reestructuración del edificio para local comercial y dos viviendas para su uso como casas rurales, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, acuerda:

**PRIMERO.-** Iniciar de oficio procedimiento tendente a la declaración en situación de asimilado a fuera de ordenación del inmueble sito en calle Las Piedras n.º 9 de Grazalema, conforme a los informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Asistencia a Municipios de fecha 15.02.2023, con R.E. n.º 2023000490E de fecha 17.02.2023, transcritos anteriormente.



**SEGUNDO.-** Dar trámite de audiencia a la interesada por un plazo de quince días a contar desde la notificación del presente acuerdo al objeto de que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen convenientes.

**TERCERO.-** En caso de no presentarse alegaciones por la interesada en el trámite de audiencia concedido y una vez resuelto, en su caso, de forma favorable el procedimiento tendente a la declaración en situación de asimilado a fuera de ordenación, procederá conceder la licencia de división horizontal solicitada por la interesada, conforme a los informes técnico y jurídico citados anteriormente.

**CUARTO.-** Notificar en legal forma a la interesada para su conocimiento y efectos oportunos.

**PUNTO 5.- 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 once horas y veinticinco 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