



ACTA Nº: 03/2024 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 26 DE ABRIL DE 2.024.

En Grazalema (Cádiz) a veintiséis de abril del año dos mil veinticuatro.

Siendo las trece horas y dos minutos y 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. MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ SÁNCHEZ (PSOE-A)
D. LUIS TARACENA BARRANCO

No asiste a la sesión, excusando su ausencia:

TTE. ALCALDE,

D. FRANCISCO JAVIER DOMÍNGUEZ GARCÍA (PSOE-A)

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 277/2023, de fecha 20.07.2023, 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: 02/2024 DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 8 DE MARZO DE 2024.

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 8 de marzo de 2024.

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 8 de marzo de 2024.

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. 2024/DRM_04/000017.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de sustitución de cubierta en calle Nueva n.º 11 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, 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 9.585,35 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 359,45 Euros ingresados el día 26 de Febrero de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000018.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Tala de Pinsapo, en calle Las Parras n.º 16 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, 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 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 3,75 Euros ingresados el día 29 de Febrero de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000019.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Limpieza y desbroce de solares en calle Dr. Mateos Gago n.º 23, 25 y 27 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, 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 5.420,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 203,25 Euros ingresados el día 01 de Marzo de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000021.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] 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 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 9,37 Euros ingresados el día 11 de Marzo de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000023.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Solado de terraza, zócalo de piedra y pintado en fachada principal en calle Nacimiento n.º 13 de Benamahoma (Cádiz) CP: 11.679, 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 1.740,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 65,25 Euros ingresados el día 11 de Marzo de 2024).

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 2024/LOE_01/000006- A [REDACTED] se le **CONCEDE** licencia de **OBRA MAYOR** para **COLOCACIÓN DE PUERTA DE CERRAMIENTO DE PARCELA** con Referencia Catastral N.º 851052TF8781S0001PA, en calle **Las Parras n.º 15, de Grazalema** (Memoria Técnica redactado por la Proyectista Arquitecta técnica/Ingeniera de la edificación D.ª Yolanda Moreno García - Colegiada n.º 3522 del COAAT de Málaga), con un presupuesto de ejecución material estimado de 850,00 €, 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. Presentación de Acta de inicio suscrita por la arquitecta redactora de la Memoria técnica, con fecha para el inicio de obra con antelación al comienzo de la obra.

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 del PGOU de Grazalema, con empleo de carpinterías de madera barnizada y rejeras de forja pintadas en negro.

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

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 Grazalema.

F) Los plazos de ejecución serán:

1. Inicio de las Obras: Hasta 12 meses después de concesión de Licencia para entrega del acta de inicio de obras.

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 (Memoria Técnica para colocación de puerta en cerramiento de parcela sita en C/ Las Parras nº15 de Grazalema-Cádiz a llevar a cabo en una finca con referencia catastral 8510527TF8781S0001PA término municipal de GRAZALEMA, (C.P. 11610 – Cádiz), a nombre de Ezequiel Menacho Flores con DNI: 74.934.055-D.), 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 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. 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.

LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO:

Aprobar la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en la cantidad de **31,88 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.

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:

No se presentaron.

B) Licencias urbanísticas en suelo rústico.

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

- **Expte. MOAD 2024/LOE_01/000007-** A la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Cádiz, con DNI/CIF n.º S4111001F, y domicilio a efectos de notificación en Oficina del Parque Natural Sierra de Grazalema, sita en calle Diputación n.º 31, de El Bosque (Cádiz), se le **CONCEDE** licencia de **OBRA MAYOR** para ejecución del Proyecto **"MEJORA DE EQUIPAMIENTOS DE USO PÚBLICO EN LA RESERVA DE LA BIOSFERA SIERRA DE GRAZALEMA"** en el mirador del Puerto del Boyar y sus inmediaciones así como en la entrada de los Llanos del Rabel dentro del término municipal de Grazalema (Proyecto Técnico y Separata "Propuesta de Acceso equipamientos desde A-372 y A-2302" redactados por el Sr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Federico José Fernández García de la Agencia de Medio Ambiente y Agua así como Memoria descriptiva afección a carreteras autonómicas Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, Delegación Territorial en Cádiz), actuación financiada con cargo a los fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea- Next Generation EU, con un presupuesto de ejecución material estimado de 407.252,99 €, condicionada al cumplimiento de las CONDICIONES GENERALES de la licencia, así como de las siguientes PARTICULARES:

Se deberán respetar los condicionantes especificados o que se establezcan, en su caso, en los informes, autorizaciones y resoluciones de la propia Junta de Andalucía:

- Informe arqueológico relativo a la Concesión para el Proyecto "Mejora de equipamientos de uso público en la Reserva de la Biosfera de la Sierra de Grazalema", de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de turismo, Cultura y Deportes.

- Autorización de la Delegación Territorial en Cádiz, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, para la ejecución del proyecto "Mejora de equipamiento de uso público en la Reserva



de la Biosfera Sierra de Grazalema”, afecto a las carreteras A-372, en el entorno del p.k. 44+000 y a la A-2302, en el entorno del p.k. 12+920 y 6+400.

- Decreto de la Secretaria General de la Diputación de Cádiz por la que se autoriza la obra de Adecuación del camino de acceso a los Llanos del Rabel afectando, al dominio público viario de la carretera provincial CA-9104 (Grazalema – Zahara) en el pk 9,500 margen izquierda.

- Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales Protegidos de nombramiento del responsable del encargo a la empresa pública de Transformación Agraria, S.A., S.M.E. M.P. (TRAGSA) del proyecto denominado “mejora de equipamientos de uso público en la reserva de la biosfera sierra de grazalema” expte: 2023/007.

- Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales Protegidos por la que se nombra director de obra y coordinadora de seguridad y salud en la ejecución de las obras de: “Mejora de Equipamientos de Uso Público en la Reserva de la Biosfera Sierra de Grazalema”.

- Certificado del Delgado Territorial de Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de viabilidad y disponibilidad de los terrenos para el proyecto “Mejora de equipamientos de uso público en la Reserva de la Biosfera de la Sierra de Grazalema”.

- Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales Protegidos de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul por la que se aprueba el Plan de Seguridad y Salud de la obra de: “Mejora de Equipamientos de Uso Público en la Reserva de la Biosfera Sierra de Grazalema”.

- Informe Oficina de Supervisión de Proyectos de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

- Informe Parque Natural Sierra de Grazalema respecto al proyecto a realizar “Mejora de equipamientos de uso público en la Reserva de la Biosfera de la Sierra de Grazalema”.

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

A) La constructora deberá:

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 impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

6. Cumplir los condicionantes sectoriales que le son de aplicación a este proyecto y que aparecen en los antecedentes del presente informe.

B) Los plazos de ejecución serán:

1. Presentación de relación de técnicos intervinientes en la ejecución de las obras: Inmediata desde la notificación de la licencia.

2. Presentación del Plan de Seguridad y Salud, previamente aprobado.

3. Obra Nueva:

Acta de Inicio: Inmediata desde la notificación de licencia.

Terminación: Conforme al Plan de obras del Proyecto y hasta un máximo de 36 meses.

Paralización: No procede.

C) Del mismo modo, se realizará carta de pago por tasas e ICIO tomando un Presupuesto de Ejecución Material para la Obra conforme a lo establecido en proyecto de 407.252,99 €.

D) Las facultades otorgadas se refieren estrictamente a lo solicitado conforme lo dispuesto en el PROYECTO " MEJORA DE EQUIPAMIENTOS DE USO PÚBLICO EN LA RESERVA DE LA BIOSFERA SIERRA DE GRAZALEMA", 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 a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 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, 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.

LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO:

Aprobar la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en la cantidad de **15.271,99 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.

2º.3.- Desistimiento de solicitudes de Licencia de Obras v/o Renuncia a Licencia de Obras.

No se presentaron.

2º.4.- 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:

- **Expte. MOAD 2023/DOU_01/000002.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] y conceder Licencia de ocupación de edificación existente destinada a uso vivienda unifamiliar entre medianeras, con emplazamiento en C/ Nueva n.º 66 B de Grazalema y Referencia Catastral 831208TF8781S0001EA, en cuanto a la competencia municipal se refiere, en virtud de Informe técnico favorable emitido por el Técnico Municipal de fecha 01.04.2024 y conforme a lo dispuesto en el artículo 138 1 d) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el siguiente condicionado:
 - Se mantendrán los usos de las edificaciones objeto de la presente licencia de ocupación. Cualquier actuación en las mismas (obras de cualquier tipo, cambio de usos,...), estará sujeto a licencia urbanística municipal, declaración responsable o comunicación previa según corresponda a tramitar en el Ayuntamiento de Grazalema, conforme el procedimiento legalmente establecido, y si procede, con pronunciamiento de las administraciones sectoriales afectadas.
 - La licencia se entenderá otorgada sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No puede ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.
- **Expte. MOAD 2023/DOU_01/000007.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] y conceder Licencia de ocupación de edificación existente destinada a uso vivienda



unifamiliar entre medianeras, con emplazamiento en C/ Tinte Alto n.º 4 de Grazalema y Referencia Catastral 8412302TF8781S0001PA (Expte. Moad- 2018/LOE/01/000003, Expte. 2019/LOE_01/000001, DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN CALLE TINTE ALTO N° 4 Y TERMINACIÓN INTERIOR DE VIVIENDA (Segunda fase correspondiente a la licencia concedida en fecha 23 de mayo 2018 conforme al Proyecto Redactado por el Arquitecto D. Francisco Manuel Carrasco Sánchez, con visado n.º: 1804170099017), obras concedidas en fechas 23.05.2018 y 01.04.2019 respectivamente por Junta de Gobierno Local, en cuanto a la competencia municipal se refiere, en virtud de Informe técnico favorable emitido por el Técnico Municipal de fecha 21.03.2024 y conforme a lo dispuesto en el artículo 138 1 d) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el siguiente condicionado:

- Se mantendrán los usos de las edificaciones objeto de la presente licencia de ocupación. Cualquier actuación en las mismas (obras de cualquier tipo, cambio de usos,...), estará sujeto a licencia urbanística municipal, declaración responsable o comunicación previa según corresponda a tramitar en el Ayuntamiento de Grazalema, conforme el procedimiento legalmente establecido, y si procede, con pronunciamiento de las administraciones sectoriales afectadas.

- La licencia se entenderá otorgada sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No puede ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2º.5.- Declaraciones en situación de fuera de Ordenación

No se presentaron.

2º.6.- Solicitudes de devolución de fianzas.

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

- Expte. MOAD 2024/DFO_01/000001. Aprobar la devolución de la Fianza depositada en este Ayuntamiento por [REDACTED], por importe de 1.100,00 € (importe ingresado en Unicaja en fecha 14.05.2019), en relación al Expte. MOAD Licencia de obras n.º 2019/LOE_01/000001, en virtud del Informe técnico favorable emitido al respecto por el Técnico Municipal en fecha 22.03.2024.

PUNTO 3º.- ESCRITO PRESENTADO POR HORIZÓN GRAZALEMA S.L., COMUNICANDO LA BAJA EN LA ACTIVIDAD "COMERCIO MENOR DE VENTA DE ROPA Y MATERIAL DEPORTIVO", CON EMPLAZAMIENTO EN PLAZA DE LOS ASOMADEROS, SALA 2, DE GRAZALEMA (EXPTE MOAD-2024/IGN_02/000014).

Visto el escrito presentado por Horizón Grazalema S.L., con C.I.F.: B72385000, con Registro de Entrada n.º 2024000115E de fecha 12.01.2024, en los siguientes términos:

"D.º [REDACTED] (en presentación de la empresa Horizón Grazalema S.L.), con C.I.F./D.N.I. n.º //..., con domicilio en C/ ...//..., 11610 GRAZALEMA (Cádiz) y teléfono -

EXPONE Y SOLICITA:

El negocio lleva sin funcionar en 2023 y lleva el local cerrado sin generar nada desde primavera 2023.

Solicito la baja del comercio de venta de ropa y material deportivo en local sito Plaza de Los Asomaderos, Sala 2 de Grazalema.



*Solicito la baja de residuos de tasa de basuras.
Grazales, a 12 de Enero de 2024.*

Considerando el Informe de fecha 26.01.2024 emitido al respecto por la Policía Local de Grazales, en el que textualmente dice:

“En la Jefatura de la Policía Local, a 26 de enero de 2024, el Agente con número de identificación profesional 9736, INFORMA:

Que en relación a lo solicitado se informa que la empresa Horizont Grazales S.L. no realiza actividad alguna en el local sito en Plaza de Los Asomaderos desde hace varios meses, y tampoco hay ningún tipo de publicidad al efecto.

Lo que se comunica para su conocimiento.

El Oficial de Policía Local 9736”

Considerando el informe técnico favorable emitido al respecto en fecha 13.03.2024 por el Arquitecto D. Sergio Rodríguez López.

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

Primero.- Tomar conocimiento del escrito presentado por [REDACTED] (en representación de la empresa Horizont Grazales S.L.), con Registro de Entrada nº 2024000115E de fecha 12.01.2024, referente a comunicación de baja en la actividad de comercio de venta de ropa y material desde el día 26.01.2017 (Sesión extraordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento).

Segundo.- Proceder a dar de baja en las listas cobratorias inherentes a las Tasas que, en su caso, resulten de aplicación y que estén a nombre de la empresa Horizont Grazales S.L. por la actividad que venía desarrollando, exclusivamente con emplazamiento en Plaza de los Asomaderos, Sala 2, de Grazales.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo a la Mancomunidad de Municipios Sierra de Cádiz y al Departamento de Tesorería de este Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos oportunos.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE MOAD N°: 2023/LDR_01/000003 DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE “ESTABLECIMIENTO COMERCIAL DESTINADO A LA VENTA DE QUESOS ARTESANALES Y OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS ARTESANALES” CON EMPLAZAMIENTO EN CALLE AGUA N° 2, DE GRAZALEMA, INSTRUIDO A INSTANCIA DE [REDACTED].

Vista la solicitud de trámite de Calificación Ambiental Expte. MOAD N°: 2023/LDR_01/000003 y documentación complementaria para “ESTABLECIMIENTO COMERCIAL DESTINADO A LA VENTA DE QUESOS ARTESANALES Y OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS ARTESANALES”, con emplazamiento en calle Agua n.º 2, de Grazales, con Registro de Entrada n°: 2023003831E de fecha 27.12.2023, presentada por [REDACTED]

Visto el Informe Técnico de fecha 25.04.2024 emitido al respecto por el Sr. Arquitecto Técnico D. Sergio Rodríguez López, mediante el cual se informa FAVORABLEMENTE la admisión a trámite del correspondiente



expediente de Calificación Ambiental para la actividad de "Venta de quesos artesanales y otros productos artesanales", en el que se señala:

4. CLASE DE ACTIVIDAD

La actividad "Establecimiento comercial destinado a la venta de quesos artesanales y otros productos alimenticios artesanales." una vez comprobado las características expuestas en la memoria se puede englobar de acuerdo con el art. 1.3.11 de las NNUU, la actividad se considera susceptible de prevención ambiental, y según lo especificado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en el epígrafe 13.21.BIS, 13.40.BIS y 13.42.BIS de su Anejo I que ha sido modificado por el anexo III de la Ley 3/2014 de 1 de Octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas; por lo que es una actividad CLASIFICADA sometida al trámite de Calificación Ambiental.

5. EMPLAZAMIENTO DE ACTIVIDAD

El emplazamiento de la actividad, tal y como se desprende de los planos presentados, se encuentra en Calle Agua N° 2 de Grazalema (Cádiz), CP:11610, con referencia catastral 8909102TF8780N000110 marca que las distancias a viviendas, tomas de agua, son respectivamente de 0,40 metros, considerándose por estos Servicios que aquellas distancias son adecuadas.

6. MAQUINARIA, MATERIALES Y RIESGOS DE ACTIVIDAD

La maquinaria descrita en el Proyecto Técnico, los equipos y los procesos productivos a utilizar si son los adecuados a la actividad que se va a realizar, no siendo perjudiciales para el medio ambiente.

Los materiales empleados, almacenados y producidos descritos en el Proyecto Técnico son los apropiados y, por lo tanto, no producen daño medio ambiental.

7. RIESGOS DE ACTIVIDAD

Los riesgos ambientales previsibles y las medidas correctoras propuestas son los adecuados tanto a nivel de ruidos y vibraciones como de emisiones a la atmósfera, utilización del agua y vertidos líquidos, generación, almacenamiento y eliminación de residuos y almacenamiento de productos.

RUIDOS Y VIBRACIONES.

En el documento presentado se estudia el desarrollo de la actividad y de las posibles emisiones de ruidos y vibraciones y las medidas correctoras al respecto.

EMISIONES A LA ATMÓSFERA

En el documento presentado se prevén las emisiones provocadas por los humos que serán renovados mediante un sistema de ventilación forzada y filtros necesarios, no se prevén emisiones de gases ni sustancias a la atmósfera, no considerándose perjudicial para la sanidad ambiental, no siendo necesaria la justificación de las medidas correctoras a adoptar.

UTILIZACIÓN DEL AGUA Y VERTIDOS LÍQUIDOS.

En el documento presentado no se prevén vertidos contaminantes en el desarrollo de la actividad no considerándose por tanto y no siendo necesaria la justificación de las medidas correctoras a adoptar.



GENERACIÓN. ALMACENAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS.

En el documento no se prevé ningún tipo de residuo contaminante, no considerándose por tanto y no siendo necesaria la justificación de las medidas correctoras a adoptar. Se prevén los residuos propios de la actividad todos ellos clasificados asimilables a urbano, los cuales serán depositados en contenedores autorizados para su uso siendo recogidos por el servicio municipal de basuras.

ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS.

En el documento presentado se prevén productos a almacenar que serán aquellos que se vayan a utilizar sin que requiera de un gran control ya que se consumirán en muy corto espacio de tiempo y en poca cantidad no considerándose por tanto y no siendo necesaria la justificación de las medidas correctoras a adoptar.

El aforo del local queda determinado en 6 personas.

8. CONCLUSIÓN

En conclusión a lo expuesto, informo favorablemente sobre la Licencia para el ejercicio de Actividad sometida al trámite de Calificación Ambiental situada en Calle Agua N° 2 de Grazalema a nombre de [REDACTED] con referencia catastral 8909102TF8780N0001IO dedicado a Establecimiento comercial destinado a la venta de quesos artesanales y otros productos alimenticios artesanales".

Considerando lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (que deroga el Real Decreto Ley 19/2012, de 25 de mayo) y demás normativa de desarrollo.

Visto el informe de Jurídico emitido a tal efecto por la Técnico de la Administración General, D^o. María de los Remedios García García, de fecha 25.04.2024.

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

PRIMERO.- Admitir a trámite la solicitud de Calificación Ambiental descrita anteriormente.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento por plazo de veinte días. El expediente estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento y el Portal de Transparencia.

TERCERO.- Notificar a los titulares de los predios colindantes al predio en el que se pretenda realizar la actividad para que aleguen lo que tengan por conveniente en el plazo de veinte días.

CUARTO.- Concluido el trámite de Información pública y notificación a colindantes, el expediente se pondrá de manifiesto a los interesados con el fin de que puedan presentar las alegaciones y documentos que estimen oportunos en el plazo máximo de quince días. En el supuesto de no presentarse reclamaciones o alegaciones en el periodo de Información pública y notificación a colindantes, se prescindirá de este trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el Interesado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

QUINTO.- Una vez acabado el período de audiencia del interesado y en el plazo de 20 días, que por la Oficina Técnica se formule propuesta de resolución de Calificación Ambiental debidamente motivada, en



la que considerará la normativa urbanística y ambiental vigente, los posibles efectos aditivos o acumulativos y las alegaciones que se hayan presentado durante la Información pública y audiencia al interesado.

PUNTO 5º.- ORDEN PREVIA DE EJECUCIÓN PARA PINTADO DE FACHADAS EN CASETAS ELÉCTRICAS SITAS EN CALLE LAS PARRAS N.º 33 y CALLE PIÉ DE PALO N.º 36 DE GRAZALEMA.

Considerando el informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico municipal, en los siguientes términos:

“Sergio Rodríguez López como arquitecto técnico municipal desde el excelentísimo Ayuntamiento de Grazalema y con motivo de Informar de Urgencia, la necesidad de pintar la caseta electrica en Calle Pie de Palo N° 36 con referencia catastral 8510901TF8781S0001UA, y en Calle Las Parras N° 33 con referencia catastral 8710017TF8781S0001EA por lo que se emite el siguiente Informe técnico:

PRIMERO. Girada visita de inspección a la caseta electrica se observa fehacientemente que esta con falta de pintado, por lo que se ve necesario tras la inspección realizada que se pinte la caseta. Por otro lado la legislación actual en materia urbanística nos indica:

“Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones sobre el deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, ubicados en cualquier clase de suelo, recogidas en el artículo 315.” (artículo 320 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.

SEGUNDO. Girada visita de inspección a la caseta ubicada en Calle Pie de Palo N° 36 con referencia catastral 8510901TF8781S0001UA, y en Calle Las Parras N° 33 con referencia catastral 8710017TF8781S0001EA por el arquitecto técnico municipal de Grazalema, Sergio Rodríguez López se observa fehacientemente el día 19 de Marzo de 2024, una caseta con falta de pintado.

Fotografías:



CONCLUSIÓN:

Visto los antecedentes anteriores, se INSTA a la compañía electrica EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal compañía suministradora eléctrica a **mantener en situación de decoro y ornato público las fachadas de la caseta situada en calle Pie de Palo N.º 36 con referencia catastral 8510901TF8781S0001UA y en Calle Las Parras N° 33 con referencia catastral 8710017TF8781S0001EA** mediante el pintado y adecentamiento de la misma, de acuerdo a la legislación actual vigente y según el PGOU de Grazalema (color blanco liso en fachada).



La valoración económica de dicha intervención se corresponde con las siguientes partidas:

1) Pintado con pertiga,

Pintura al silicato sobre paramentos verticales y horizontales de ladrillo o cemento, formada por: limpieza del soporte, mano de fondo y mano de acabado. Medida la superficie ejecutada.

Cantidad	Precio	Importe
2x5,50x4,00x7=308,00 m ²	7,15 €/m ²	2202,20€
Total= 2202,20€		

Por todo ello se insta a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal compañía suministradora eléctrica a cumplir con sus deberes, de conformidad con lo dispuesto en artículo 320 Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación. de la Sección 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.

Dado que las obras a ejecutar tienen sencillez técnica o escasa entidad, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, se requiere al propietario a ejecutar las mismas en un plazo máximo de 10 días, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución”.

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

PRIMERO.- Ordenar al titular de las casetas eléctricas ubicadas en Calle Las Parras n.º 33 y Calle Pié de Palo n.º 36 de Grazales, a que proceda a realizar, con carácter de urgencia, las actuaciones indicadas en el informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico municipal anteriormente transcrito y en el plazo indicado en el mismo, en orden a mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público así como adoptar cuantas medidas de seguridad sean necesarias, y sin perjuicio del trámite de audiencia que se indica a continuación.

SEGUNDO.- Conceder al titular de las casetas eléctricas un trámite de audiencia por un plazo de 10 días, contados a partir del siguiente al de la recepción de la correspondiente notificación, durante el cual podrá formular cuantas alegaciones y presentar la documentación que estime pertinente en defensa de sus derechos.

TERCERO.- Notificar en legal forma a la empresa interesada para su conocimiento y efectos oportunos, haciéndole saber que el incumplimiento injustificado, en su caso, de órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para la imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.

CUARTO.- Requerir a la Policía Local se informe a esta Alcaldía del cumplimiento o incumplimiento de la presente orden de ejecución una vez notificada la misma a los interesados, en coordinación con la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

PUNTO 6º.- ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA “IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE” SITA FINCA “BODEGA DE MADRE ANICA” “LA BETANIA” POLÍGONO 20 PARCELA 13, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRAZALEMA”, INSTRUIDO A INSTANCIA DE [REDACTED] (EXpte MOAD 2023/PAC_01/000001).



Considerando la documentación presentada (Expte. N° MOAD 2023/PAC_01/000001) por [REDACTED], solicitando la tramitación del Proyecto de Actuación para **"IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE"**, sita en finca "Bodega de Madre Anica" "La Betania", Polígono 20 parcela 13, en el término municipal de Grazales.

Visto el Informe técnico favorable emitido por el Arquitecto Técnico Municipal D. Sergio Rodríguez López, de fecha 12.04.2024 en el que se informa favorablemente la admisión a trámite del citado Proyecto de Actuación:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 06.04.2023 se presenta solicitud de actuación extraordinaria en suelo rústico por [REDACTED]. En el expediente administrativo obran, entre otros, los siguientes documentos:

Solicitud y pago de tasas.

Documentación técnica: Proyecto de Actuación de Vivienda - Actuación Extraordinaria Suelo Rústico", elaborado por el Arquitecto D. Jack Neilson con NIE nº [REDACTED]

La documentación técnica se estructura en los siguientes apartados:

Objeto y contenido.

Datos del promotor.

Descripción detallada de la actividad.

Justificación y fundamentación de aspectos varios.

Obligaciones asumidas por el promotor.

ANEXOS

Caracterización jurídica de los terrenos.

Datos del promotor.

Justificación de la viabilidad económica de la empresa.

Resumen de coste de inversión de la actividad.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

PLANOS

Estudio Económico financiero.

Escritura de propiedad de los terrenos

Viabilidad según planeamiento local vigente, previas sobre el expediente "Finca "Bodega de Madre Anica" "La Betania" Polígono 20, Parcela 13 11610 GRAZALEMA",

Notificación de licencia Urbanística de Ocupación de fecha (28.12.2017) con N.º Registro 2017001664
Resolución de autorización de vertido de fecha (29.11.2016) de parte de Dominio Público Hidráulico.
Resolución de la Delegación Territorial en Cádiz de Inscripción en Registro de Turismo con resolución de fecha 30/10/2017

2.- Con fecha 14/06/2023 se presenta documentación gráfica con cuadro de superficies, con Registro de entrada nº: 2023001634E.

3.- Con fecha 7 de Agosto de 2023 se remite informe para que subsane conforme a la LISTA, que es respondido en fecha 14/08/2023 mediante informe.



4.- Con fecha 2/11/2023 se remite toda la información aportada al SAM de Villamartín, del cual se recibe informe jurídico el 28/11/2023 y se da traslado al interesado el 1/12/2023.

5.- Con fecha 10/01/2024 se recibe coordinadas georreferenciadas de la parcela.

6.- Con fecha 20/02/2024 se remite al SAM de Villamartín para que expida informe jurídico y se recibe el 7/03/2024.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 15/02/2006 y el 31/07/2006 y publicado en BOP de 07/06/2007 (en adelante,TRPGOU). El documento de adaptación parcial a la LOUA fue aprobado definitivamente el 17/11/11, siendo publicado en el BOP de 10/07/12.
- Modificación Puntual nº: 1 TRPGOU: BOP nº: 235 de fecha 09/12/2015 y nº: 8 de fecha 14/01/2016
- Modificación Puntual nº: 2 TRPGOU: BOP nº: nº: 235 de fecha 09/12/2015 y nº: 8 de fecha 14/01/2016
- Modificación Puntual nº: 3 TRPGOU: BOP nº: nº: 8 de fecha 14/01/2016 y nº: 18 de fecha 28/01/2016

2.- NORMATIVA APLICABLE REFERENCIADA EN EL PRESENTE INFORME.

a) Materia Urbanística:

- Ley 7/2021 de Impulso a la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.
- 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 (en adelante RGLISTA).
- Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

b) Materia de edificación:

- La ley 38/1999 de ordenación de la edificación, el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y sus modificaciones posteriores.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RD 842/2002), e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT).
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE), aprobado por RD 1027/2007.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, sobre las Normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (BOJA nº 140 de 21 de julio de 2009).
- R.D. 1.627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

c) Materia de Protección Ambiental:

- RD. 105/2.008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Ley 7/2007, 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA).



d) Materia administrativa:

- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP).

OBJETO

El objeto de este expediente es la admisión a trámite del Proyecto de Actuación detallado en el inicio de este Informe, que de conformidad a la memoria aportada, presenta el siguiente programa:

1. Alojamiento turístico modalidad Casa Rural en las edificaciones preexistentes, con cabida para 6 usuarios.
2. Zonas de acceso a través de camino existente.
3. Zonas de esparcimiento: piscina, áreas libres, merenderos,...
4. Plazo de cualificación de los terrenos que legitimen la actuación: 100 años.

Para ello estaremos a lo dispuesto en el **artículo 22** de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad territorial en Andalucía (LISTA)**, así como en los artículos 33-35 del **RGLISTA**, en relación con las actuaciones extraordinarias en suelo rústico.

La actuación pretendida se ubica en terrenos clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Grazalema como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural Sierra de Grazalema, "Área de Interés Ganadero Forestal", con posibles afecciones a Dominio Público Hidráulico.

FUNDAMENTOS

PRIMERO. En el PROYECTO DE ACTUACIÓN emitido por el arquitecto D. Jack Arthur Neilson, de fecha Abril de 2023, se expone que en los terrenos objeto de este proyecto, existe ya una vivienda unifamiliar y se pretende la instalación de una piscina.

Se declara que la actividad que se va a desarrollar en la edificación, según consta en la documentación aportada, puede considerarse de Interés Público.

Se trata de dos edificaciones principales (vivienda y almacén), de superficie construida total aproximada en torno a los 282,32 m² (Edificios existentes con un total de 273,36 m² de dos plantas, y almacén con una superficie construida de 8,96 m² solo desarrollada en planta baja).

Y se menciona la ejecución de una nueva construcción que incluiría una pasarela, terraza de madera de 30,00 m² y piscina de 7,50 m² de lámina de agua.

SEGUNDO: Atendiendo a los datos iniciales y analizada la solicitud, memoria, documentación gráfica y anexos aportados;

Se ha verificado el incumplimiento de las siguientes condiciones ordenación territorial y urbanística vigente:

Parcela Mínima, según la ficha catastral. NO CUMPLE.



Distancia a linderos mas próximo. (25 m a la parcela próxima) NO CUMPLE.

Distancia edificación más cercana. (25 m a la edificación más proxima). NO CUMPLE.

Edificación	Descripción	Sup Construida	Sup Ocupada
A	Alojamiento turístico	273,36 m2	273,36 m2
B	Almacén	8,96 m2	8,96 m2
C	Pasarela	30 m2	30 m2
D	Piscina	7,5 m2	7,5

TERCERO. De acuerdo con la memoria aportada, la actuación consiste en la adaptación de la edificación existente de "Uso Vivienda" a "Uso para Vivienda Turística de alojamiento Rural". La finca sobre la que se va a desarrollar la actuación se encuentra clasificada, en base al Plan General de Ordenación Urbana de Grazalema, como Suelo No Urbanizable o Rústico, de acuerdo a la actual LISTA.

En este sentido, el Capítulo 2 "CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO URBANIZABLE", DEL TITULO V: "DEL REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE" del PGOU, en su artículo 5.2.3 "CONDICIONES DEL USO DEL OCIO LIGADO AL MEDIO NATURAL", apartado 1, in fine, recoge entre los usos permitidos en esta clase de suelo:

"- Actividades de alojamiento turístico en edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor de estas normas subsidiarias."

De acuerdo con Art. 22 de la LISTA, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una AUTORIZACIÓN PREVIA a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por



la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

La LISTA deriva a los criterios establecidos en el Art. 32 y 33 del RGLISTA.

CUARTO. El proyecto pretende realizar una serie de actuaciones sobre una edificación existente en la parcela 13 del Polígono 20.

De la documentación recibida no queda justificada la situación urbanística del inmueble, puesto que las licencias aportadas se refieren a obras de conservación y mantenimiento de vivienda unifamiliar, Expediente 84/2015, aprobado en Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Grazalema, de fecha 18/02/20216 y de ocupación, con licencia N°3/2017 aprobado en Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Grazalema, con fecha 21/12/2017.

Por otro lado, de la documentación aportada se desprende que en el inmueble existente se esta desarrollando una actividad turística que cuenta con algunas autorizaciones necesarias para ello, conforme a la Resolución de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Turismo y Deporte de fecha 30/10/2017. Al tratarse de un cambio de uso con respecto a las autorizaciones otorgadas por el Ayuntamiento y al no suponer un incremento del volumen edificado y, conforme al artículo 25.3 del RGLISTA, requeriría de una nueva autorización y por tanto, procedería tramitar el Proyecto de Actuación como fase de legalización del uso existente.

De acuerdo al Artículo 357.1 del RGLISTA, donde se considera el Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo, establece:

1. El restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado por un acto o un uso en curso de ejecución o terminado sin la correspondiente licencia o título administrativo habilitante legalmente exigible, o contraviniendo sus condiciones, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

Dado que el interesado solicita la tramitación del Proyecto de Actuación para una actividad turística que ya se está desarrollando, como se ha demostrado en párrafos precedentes, no sería necesario tramitar proyecto de actuación porque se debiera haber tramitado con anterioridad a la resolución de actividad para alojamiento turístico, por tanto, se podría intuir que carece de título administrativo habilitante, y sería preciso en su caso, tramitar procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística.

Para ello deberá acreditarse por el interesado:

- 1) Que el citado inmueble cuenta con licencia de obras de construcción inicial, y que cuenta con las autorizaciones pertinentes de la edificación existente.
- 2) O en su defecto, determinar la antigüedad del Inmueble mediante Certificado técnico Descriptivo que acredite la antigüedad del mismo mediante fotografía aérea de antigüedad constatada.
- 3) Además se deberá emitir certificado técnico que acredite la concordancia entre las licencias otorgadas de conservación y mantenimiento y lo verdaderamente ejecutado.



QUINTO.- La tramitación a seguir para iniciar procedimiento de protección de la legalidad urbanística, queda regulada en los artículos 360 y ss. del RGLISTA.

Conceder al interesado un plazo de 10 días para formular las alegaciones que estime oportunas.

Emplazar, de otra parte, al interesado a que inste la legalización, en el plazo de dos meses, siempre y cuando las obras sean conforme a la Ordenación Vigente, o en su caso, cuando no sea posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanísticas por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la LISTA, el inmueble podría encontrarse en situación de asimilado a fuera de ordenación (en adelante AFO).

CONCLUSIÓN

1) Iniciar procedimiento de protección de la legalidad urbanística instando al interesado para la legalización de las obras en el plazo de dos meses, presentando la documentación con los requerimientos establecidos en el punto quinto de los fundamentos de este informe.

2) En el caso de que hubiese prescrito la acción pública del restablecimiento de la legalidad podría iniciarse la declaración de AFO.

3) Conceder un plazo de audiencia al interesado de 10 días para formular las alegaciones que estime oportunas.

4) Por otro lado procede emitir informe favorable para la Admisión a Trámite del PROYECTO DE ACTUACIÓN, "IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE, SITA EN: "Bodega de Madre Anica" "La Betania" Polígono 20, Parcela 13 11610 GRAZALEMA, a instancias de [REDACTED]

[REDACTED]. Colegiado en el colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz nº 468, terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural Sierra de Grazales "Área de Interés Ganadero Forestal" con posibles afecciones a Dominio Público Hidráulico, debiéndose incluir en el Proyecto de obras a posterior trámite.

Visto el Informe jurídico, emitido por el Técnico de la Administración General del Servicio de Asistencia a Municipios (SAM), perteneciente a la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, D. Juan Ignacio Ramírez González, en fecha 29.02.2024:

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

Por su parte, vienen igualmente en aplicación las disposiciones contenidas en el Cap. III del Título VII del RGLISTA, así como las demás disposiciones concordantes.

Tal como se desprende del expediente, resultan actos o usos ejecutados e implantados al margen del título habilitante preciso, por lo que debe tramitarse el procedimiento de legalización regulado en los arts. 369 y siguientes del RGLISTA.



Se deriva del expediente que el titular de la vivienda ha obtenido previamente diversas licencias municipales y autorizaciones sectoriales.

A tal efecto, en el informe jurídico de fecha 21/11/23 se decía lo que sigue: "Dada la actual implantación tanto del inmueble como de la actividad que sobre el mismo se desarrolla, la aprobación de tal proyecto carece de sentido, (...) Con arreglo a lo señalado en los apartados anteriores, y de lo establecido en este precepto, el hecho de figurar inscrita la vivienda en el Registro de Turismo permite presuponer que la misma ha contado con todas las autorizaciones pertinentes."

En esta nueva instancia que presenta la persona interesada, se aportan distintas autorizaciones sectoriales concedidas respecto de la vivienda existente, así como licencia de obras y de ocupación otorgadas por el Ayuntamiento. Por tanto, tales pruebas documentales permiten discernir acerca de la legalidad del inmueble.

Por ende, se refuerza con ello el sinsentido de presentar en este momento un proyecto de actuación, respecto de un inmueble existente dotado de uso turístico y que cuenta con las autorizaciones respectivas para el dicho uso.

En tanto que no se va a incrementar el volumen edificado, ni se va a alterar el uso implantado -vivienda turística-, deviene en principio innecesario la aprobación de un proyecto de actuación.

Tal conclusión puede derivarse de la lectura del siguiente apartado del art. 25 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, "3. Se requerirá de una autorización previa para la ampliación de las actuaciones extraordinarias implantadas que impliquen un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada y, en todo caso, para los cambios de uso."

Esto es, si no concurre el presupuesto de hecho que contempla este precepto -ampliación de actuaciones extraordinarias implantadas-, no se requiere de nueva autorización.

Tratándose en el presente expediente de una actuación extraordinaria implantada, respecto de la cual no se va a actuar en el sentido de ampliar la misma, no procedería tramitar proyecto de actuación.

Sin embargo, el art. 357.1 del RGLISTA prescribe que "1. El restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado por un acto o un uso en curso de ejecución o terminado sin la correspondiente licencia o título administrativo habilitante legalmente exigible, o contraviniendo sus condiciones, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente."

Esto es, del expediente remitido se deduce, dada la insistencia del interesado en tramitar proyecto de actuación, que la vivienda turística se ha implantado sin la aprobación de éste y, por ende, del título administrativo habilitante. Por ello, es preciso tramitar procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

En cualquier caso, no se ha justificado aún la situación urbanística del inmueble, puesto que las licencias aportadas se refieren a obras de conservación y de ocupación, no así a la licencia de obras de edificación. Si el inmueble al que se referían las mismas datara de la fecha legalmente establecida para su asimilación al régimen de licencia -1975-, estaríamos en presencia de un inmueble regularizado, o bien, que pudiera



asimilarse al régimen de fuera de ordenación, por concurrir los requisitos para ello, lo que conllevará a su vez la tramitación del pertinente procedimiento para declarar tales situaciones.

En tal caso, la implantación del uso turístico igualmente hubiera demandado el proyecto de actuación (1), por tanto de no haberse aprobado el mismo con carácter previo a tal hecho, ha de procederse a ello, en el curso del procedimiento de protección de la legalidad urbanística. (1. Dicho sea esto con las reservas oportunas, puesto que conforme a lo recogido en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, de 23 de septiembre de 2013, Rec. 1433/2009, en su fundamento de derecho cuarto, "El contenido de los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, reguladores de la actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, no prevé su aplicación a edificaciones existentes, (...)")

SEGUNDO: Se aduce en el proyecto al carácter turístico de la actuación. Atendiendo a lo resuelto por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz nº 284/2021, Sección 8ª, en cuyo F.D. 3º se expone que "(...) informe que éste ratificó en el plenario, en el que se expone que las obras se están realizando en una parcela ubicada en suelo no urbanizable, de carácter rural, en el que se limitan las edificaciones ligadas a la actividad agropecuana, por lo que las construcciones realizadas que nada tienen que ver con dicha actividad, no son legalizables. El citado informe ha sido prestado por un técnico, arquitecto técnico, con conocimientos de la legalidad urbanística aplicable en cada momento. Por tanto, es un medio de prueba de cargo que permite desvirtuar junto a los demás la presunción de inocencia que asiste al acusado en este proceso penai.

La parte recurrente pretende realizar una interpretación extensiva de lo regulado en el art. 10.1.6 del PGOU (...), al considerar que la construcción acometida por el acusado es de utilidad pública o interés social. A juicio del Tribunal, las obras realizadas, construcción dedicada a turismo rural, no responden a utilidad pública ni a interés social alguna, solo y exclusivamente al interés económico de carácter privado del acusado. Tampoco pueden entenderse comprendidas en ninguna de las excepciones previstas en el art. 10.2.6 del citado PGOU. En consecuencia, podemos concluir que las obras no son autorizables.", cabría concluir que no ha lugar a la aprobación del proyecto de actuación presentado, al no resultar medio de legalización de la actuación, así como no resultar en principio legalizable la edificación, dado que no se cumple con la superficie mínima de parcela exigida en las NNSS ni en el RGLISTA.

De tal sentencia se infiere que una vivienda turística aislada no resulta de interés público o social alguno, a no ser que concurren especiales circunstancias de singularidad en el caso concreto de que se trate.

En base a ello, la actuación resulta susceptible de ser legalizada, siempre que el órgano local competente aprecie la concurrencia de alguna de las circunstancias recogidas en el art. 30.2 ap. b) del RGLISTA, además de tratarse de un inmueble en situación de asimilado a licencia o a fuera de ordenación, en tanto que la finca no reúne la cabida mínima exigida por el PGOU.

TERCERO: La resolución que se dicte al efecto, para iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, deberá señalar motivadamente que los actos son compatibles con la ordenación vigente, siempre que concurren las premisas expresadas en este informe.

Se debe emplazar a tal efecto al interesado a que inste la legalización, dado que lo solicitado hasta el momento se refiere a la aprobación del proyecto de actuación.

La persona interesada dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas.



CUARTO: En el curso del procedimiento de legalización -el cual, según se dice en el art. 362.1, seguirá los trámites del procedimiento de licencia de obras (2), ha de simultanearse el procedimiento para la aprobación de proyecto de actuación. (2.- Según el art. 299.2 RGLISTA "A la solicitud -de licencia- se acompañarán, además, la documentación, autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia (...) -entre lo que se comprendería la resolución de aprobación del proyecto de actuación)

En el trámite de información pública deberá recabarse informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, dado que la actuación tiene incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71 RGLISTA, en tanto que afecta al suelo especialmente protegido. Asimismo se debe recabar autorización del órgano rector del parque natural.

Se practicará igualmente trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto. (art. 32.2 ap. b RGLISTA)

Atendiendo a la documentación presentada se puede formular la siguiente

CONCLUSIÓN

1. Procede el inicio del procedimiento de protección de la legalidad urbanística regulado en los arts. 360 y ss. del RGLISTA

2. Las actuaciones presuntamente ejecutadas sin título habilitante, resultarán legalizables en función de la concurrencia de circunstancias de interés público o social que sean apreciadas por el órgano local competente, además de tratarse de edificación respecto de la cual hubiera prescrito la acción pública de restablecimiento de la legalidad.

3. Procede asimismo el inicio de procedimiento para la aprobación de proyecto de actuación. A tal efecto, cabe admitir a trámite el mismo, debiendo acumularse esta declaración en el mismo acuerdo de inicio del procedimiento de legalización.

4. La legalización de la actuación quedará condicionada a la resolución favorable del procedimiento atinente al proyecto de actuación.

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

A continuación la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Admitir a trámite el Proyecto de Actuación para "IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE", sita en "BODEGA DE MADRE ANICA", "LA BETANIA", POLÍGONO 20, PARCELA 13, en el término municipal de Grazalema, promovido por [REDACTED]

SEGUNDO.- Someter el Proyecto de Actuación a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios de la Corporación.

TERCERO.- Practicar trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares de los derechos de propiedad de terrenos colindantes que pudieran verse



afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

A tal fin, se pondrá de manifiesto el expediente y su Proyecto de Actuación a las siguientes Administraciones, por el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al del registro telemático de entrada en el órgano competente:

- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía (Dominio Público Hidráulico).

- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía (TURISMO).

- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía (Parque Natural Sierra de Grazalema).

En dicho plazo, igualmente, los interesados podrán formular las alegaciones que tengan por conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.

CUARTO.- Recabar, durante el mencionado trámite de información pública, informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación, al Servicio de Urbanismo, de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, dado que la actuación tiene incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71 del RGLISTA, en tanto que afecta a suelo especialmente protegido.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

SEXTO.- Dar cuenta al Pleno de la Corporación Municipal para su conocimiento y efectos oportunos.

PUNTO 7.- INCOACIÓN DE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD A [REDACTED] RELATIVO A LAS OBRAS EJECUTADAS EN VIVIENDA SITA EN "BODEGA DE MADRE ANICA", "LA BETANIA", POLÍGONO 20, PARCELA 13, EN GRAZALEMA.

Visto el expediente de tramitación para la posible legalización urbanística de actos ejecutados sin título habilitante, seguido contra [REDACTED] relativo a las obras ejecutadas en vivienda sita en "BODEGA DE MADRE ANICA", "LA BETANIA", POLÍGONO 20, PARCELA 13, en el término municipal de Grazalema.

Visto el informe jurídico complementario sobre legalización de actos sin título habilitante emitido por el Técnico de la Administración General del Servicio de Asistencia a Municipios (SAM), perteneciente a la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, en fecha 29/02/2024, en los siguientes términos:

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

Por su parte, vienen igualmente en aplicación las disposiciones contenidas en el Cap. III del Título VII del RGLISTA, así como las demás disposiciones concordantes.



Tal como se desprende del expediente, resultan actos o usos ejecutados e implantados al margen del título habilitante preciso, por lo que debe tramitarse el procedimiento de legalización regulado en los arts. 369 y siguientes del RGLISTA.

Se deriva del expediente que el titular de la vivienda ha obtenido previamente diversas licencias municipales y autorizaciones sectoriales.

A tal efecto, en el informe jurídico de fecha 21/11/23 se decía lo que sigue: "Dada la actual implantación tanto del inmueble como de la actividad que sobre el mismo se desarrolla, la aprobación de tal proyecto carece de sentido, (...) Con arreglo a lo señalado en los apartados anteriores, y de lo establecido en este precepto, el hecho de figurar inscrita la vivienda en el Registro de Turismo permite presuponer que la misma ha contado con todas las autorizaciones pertinentes."

En esta nueva instancia que presenta la persona interesada, se aportan distintas autorizaciones sectoriales concedidas respecto de la vivienda existente, así como licencia de obras y de ocupación otorgadas por el Ayuntamiento. Por tanto, tales pruebas documentales permiten discernir acerca de la legalidad del inmueble.

Por ende, se refuerza con ello el sinsentido de presentar en este momento un proyecto de actuación, respecto de un inmueble existente dotado de uso turístico y que cuenta con las autorizaciones respectivas para el dicho uso.

En tanto que no se va a incrementar el volumen edificado, ni se va a alterar el uso implantado -vivienda turística-, deviene en principio innecesario la aprobación de un proyecto de actuación.

Tal conclusión puede derivarse de la lectura del siguiente apartado del art. 25 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, "3. Se requerirá de una autorización previa para la ampliación de las actuaciones extraordinarias implantadas que impliquen un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada y, en todo caso, para los cambios de uso."

Esto es, si no concurre el presupuesto de hecho que contempla este precepto -ampliación de actuaciones extraordinarias implantadas-, no se requiere de nueva autorización.

Tratándose en el presente expediente de una actuación extraordinaria implantada, respecto de la cual no se va a actuar en el sentido de ampliar la misma, no procedería tramitar proyecto de actuación.

Sin embargo, el art. 357.1 del RGLISTA prescribe que "1. El restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado por un acto o un uso en curso de ejecución o terminado sin la correspondiente licencia o título administrativo habilitante legalmente exigible, o contraviniendo sus condiciones, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente."

Esto es, del expediente remitido se deduce, dada la insistencia del interesado en tramitar proyecto de actuación, que la vivienda turística se ha implantado sin la aprobación de éste y, por ende, del título administrativo habilitante. Por ello, es preciso tramitar procedimiento de protección de la legalidad urbanística.



En cualquier caso, no se ha justificado aún la situación urbanística del inmueble, puesto que las licencias aportadas se refieren a obras de conservación y de ocupación, no así a la licencia de obras de edificación. Si el inmueble al que se referían las mismas datara de la fecha legalmente establecida para su asimilación al régimen de licencia -1975-, estaríamos en presencia de un inmueble regularizado, o bien, que pudiera asimilarse al régimen de fuera de ordenación, por concurrir los requisitos para ello, lo que conllevará a su vez la tramitación del pertinente procedimiento para declarar tales situaciones.

En tal caso, la implantación del uso turístico igualmente hubiera demandado el proyecto de actuación (1), por tanto de no haberse aprobado el mismo con carácter previo a tal hecho, ha de procederse a ello, en el curso del procedimiento de protección de la legalidad urbanística.(1.- Dicho sea esto con las reservas oportunas, puesto que conforme a lo recogido en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, de 23 de septiembre de 2013, Rec. 1433/2009, en su fundamento de derecho cuarto, "El contenido de los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, reguladores de la actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, no prevé su aplicación a edificaciones existentes, (...)"

SEGUNDO: Se aduce en el proyecto al carácter turístico de la actuación. Atendiendo a lo resuelto por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz nº 284/2021, Sección 8ª, en cuyo F.D. 3º se expone que "(...) informe que éste ratificó en el plenario, en el que se expone que las obras se están realizando en una parcela ubicada en suelo no urbanizable, de carácter rural, en el que se limitan las edificaciones ligadas a la actividad agropecuana, por lo que las construcciones realizadas que nada tienen que ver con dicha actividad, no son legalizables. El citado informe ha sido prestado por un técnico, arquitecto técnico, con conocimientos de la legalidad urbanística aplicable en cada momento. Por tanto, es un medio de prueba de cargo que permite desvirtuar junto a los demás la presunción de inocencia que asiste al acusado en este proceso penal.

La parte recurrente pretende realizar una interpretación extensiva de lo regulado en el art. 10.1.6 del PGOU (...), al considerar que la construcción acometida por el acusado es de utilidad pública o interés social. A juicio del Tribunal, las obras realizadas, construcción dedicada a turismo rural, no responden a utilidad pública ni a interés social alguna, solo y exclusivamente al interés económico de carácter privado del acusado. Tampoco pueden entenderse comprendidas en ninguna de las excepciones previstas en el art. 10.2.6 del citado PGOU. En consecuencia, podemos concluir que las obras no son autorizables.", cabría concluir que no ha lugar a la aprobación del proyecto de actuación presentado, al no resultar medio de legalización de la actuación, así como no resultar en principio legalizable la edificación, dado que no se cumple con la superficie mínima de parcela exigida en las NNSS ni en el RGLISTA.

De tal sentencia se infiere que una vivienda turística aislada no resulta de interés público o social alguna, a no ser que concurran especiales circunstancias de singularidad en el caso concreto de que se trate.

En base a ello, la actuación resulta susceptible de ser legalizada, siempre que el órgano local competente aprecie la concurrencia de alguna de las circunstancias recogidas en el art. 30.2 ap. b) del RGLISTA, además de tratarse de un inmueble en situación de asimilado a licencia o a fuera de ordenación, en tanto que la finca no reúne la cabida mínima exigida por el PGOU.

TERCERO: La resolución que se dicte al efecto, para iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, deberá señalar motivadamente que los actos son compatibles con la ordenación vigente, siempre que concurran las premisas expresadas en este informe.

Se debe emplazar a tal efecto al interesado a que inste la legalización, dado que lo solicitado hasta el momento se refiere a la aprobación del proyecto de actuación.



La persona interesada dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas.

CUARTO: En el curso del procedimiento de legalización -el cual, según se dice en el art. 362.1, seguirá los trámites del procedimiento de licencia de obras (1), ha de simultanearse el procedimiento para la aprobación de proyecto de actuación. (1.- Según el art. 299.2 RGLISTA "A la solicitud -de licencia- se acompañarán, además, la documentación, autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia (...) - entre lo que se comprendería la resolución de aprobación del proyecto de actuación-

En el trámite de información pública deberá recabarse informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, dado que la actuación tiene incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71 RGLISTA, en tanto que afecta al suelo especialmente protegido. Asimismo se debe recabar autorización del órgano rector del parque natural.

Se practicará igualmente trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto. (art. 32.2 ap. b RGLISTA) . b RGLISTA)

Atendiendo a la documentación presentada se puede formular la siguiente

CONCLUSIÓN

1. Procede el inicio del procedimiento de protección de la legalidad urbanística regulado en los arts. 360 y ss. del RGLISTA.
2. Las actuaciones presuntamente ejecutadas sin título habilitante, resultarán legalizables en función de la concurrencia de circunstancias de interés público o social que sean apreciadas por el órgano local competente, además de tratarse de edificación respecto de la cual hubiera prescrito la acción pública de restablecimiento de la legalidad.
3. Procede asimismo el inicio de procedimiento para la aprobación de proyecto de actuación. A tal efecto, cabe admitir a trámite el mismo, debiendo acumularse esta declaración en el mismo acuerdo de inicio del procedimiento de legalización.
4. La legalización de la actuación quedará condicionada a la resolución favorable del procedimientatigente el proyecto de actuación.

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

Visto el Informe Técnico emitido por el Técnico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Grazalema en fecha 12/04/2024, en los siguientes términos:

"Sergio Rodríguez López como arquitecto técnico municipal del excelentísimo Ayuntamiento de Grazalema y con motivo de la documentación recibida en el expediente de referencia, PROYECTO DE ACTUACIÓN, "IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE", SITA EN: "Bodega de Madre Anica" "La Betania" Polígono 20, Parcela 13 11610 GRAZALEMA, con referencia catastral: 11019A020000130000JQ, presentado a instancias de [REDACTED] y domicilio en [REDACTED]"



C/ Dr. Mateos Gago 50 de Grazales (Cádiz), colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz nº468, emite el siguiente Informe técnico:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 06.04.2023 se presenta solicitud de actuación extraordinaria en suelo rústico por [REDACTED]. En el expediente administrativo obran, entre otros, los siguientes documentos:

- Solicitud y pago de tasas.
- Documentación técnica: Proyecto de Actuación de Vivienda - Actuación Extraordinaria Suelo Rústico", elaborado por el Arquitecto D. Jack Neilson con NIE nº X 3126162W
La documentación técnica se estructura en los siguientes apartados:
Objeto y contenido.
Datos del promotor.
Descripción detallada de la actividad.
Justificación y fundamentación de aspectos varios.
Obligaciones asumidas por el promotor.

ANEXOS

- Caracterización jurídica de los terrenos.
- Datos del promotor.
- Justificación de la viabilidad económica de la empresa.
- Resumen de coste de inversión de la actividad.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

PLANOS

- Estudio Económico financiero.
- Escritura de propiedad de los terrenos
- Viabilidad según planeamiento local vigente, previas sobre el expediente "Finca "Bodega de Madre Anica" "La Betania" Polígono 20, Parcela 13 11610 GRAZALEMA",
- Notificación de licencia Urbanística de Ocupación de fecha (28.12.2017) con N.º Registro 2017001664
- Resolución de autorización de vertido de fecha (29.11.2016) de parte de Dominio Público Hidráulico.
- Resolución de la Delegación Territorial en Cádiz de Inscripción en Registro de Turismo con resolución de fecha 30/10/2017

2.- Con fecha 14/06/2023 se presenta documentación gráfica con cuadro de superficies, con Registro de entrada nº: 2023001634E.

3.- Con fecha 7 de Agosto de 2023 se remite informe para que subsane conforme a la LISTA, que es respondido en fecha 14/08/2023 mediante informe.

4.- Con fecha 2/11/2023 se remite toda la información aportada al SAM de Villamartín, del cual se recibe informe jurídico el 28/11/2023 y se da traslado al interesado el 1/12/2023.

5.- Con fecha 10/01/2024 se recibe coordinadas georreferenciadas de la parcela.

6.- Con fecha 20/02/2024 se remite al SAM de Villamartín para que expida informe jurídico y se recibe el 7/03/2024.



NORMATIVA DE APLICACIÓN

1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 15/02/2006 y el 31/07/2006 y publicado en BOP de 07/06/2007 (en adelante,TRPGOU). El documento de adaptación parcial a la LOUA fue aprobado definitivamente el 17/11/11, siendo publicado en el BOP de 10/07/12.
- Modificación Puntual n°: 1 TRPGOU: BOP n°: 235 de fecha 09/12/2015 y n°: 8 de fecha 14/01/2016
- Modificación Puntual n°: 2 TRPGOU: BOP n°: n°: 235 de fecha 09/12/2015 y n°: 8 de fecha 14/01/2016
- Modificación Puntual n°: 3 TRPGOU: BOP n°: n°: 8 de fecha 14/01/2016 y n°: 18 de fecha 28/01/2016

2.- NORMATIVA APLICABLE REFERENCIADA EN EL PRESENTE INFORME.

a) Materia Urbanística:

- Ley 7/2021 de Impulso a la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.
- 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 (en adelante RGLISTA).
- Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

b) Materia de edificación:

- La ley 38/1999 de ordenación de la edificación, el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y sus modificaciones posteriores.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RD 842/2002), e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT).
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE), aprobado por RD 1027/2007.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, sobre las Normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (BOJA n° 140 de 21 de julio de 2009).
- R.D. 1.627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

c) Materia de Protección Ambiental:

- RD. 105/2.008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Ley 7/2007, 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA).

d) Materia administrativa:

- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP).

OBJETO

El objeto de este expediente es la admisión a trámite del Proyecto de Actuación detallado en el inicio de este Informe, que de conformidad a la memoria aportada, presenta el siguiente programa:

1. Alojamiento turístico modalidad Casa Rural en las edificaciones preexistentes, con cabida para 6 usuarios.
2. Zonas de acceso a través de camino existente.



3. Zonas de esparcimiento: piscina, áreas libres, merenderos,...
4. Plazo de cualificación de los terrenos que legitimen la actuación: 100 años.

Para ello estaremos a lo dispuesto en el **artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad territorial en Andalucía (LISTA)**, así como en los artículos 33-35 del **RGLISTA**, en relación con las actuaciones extraordinarias en suelo rústico.

La actuación pretendida se ubica en terrenos clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Grazalema como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural Sierra de Grazalema, "Área de Interés Ganadero Forestal", con posibles afecciones a Dominio Público Hidráulico.

FUNDAMENTOS

PRIMERO. En el PROYECTO DE ACTUACIÓN emitido por el arquitecto D. Jack Arthur Neilson, de fecha Abril de 2023, se expone que en los terrenos objeto de este proyecto, existe ya una vivienda unifamiliar y se pretende la instalación de una piscina.

Se declara que la actividad que se va a desarrollar en la edificación, según consta en la documentación aportada, puede considerarse de Interés Público.

Se trata de dos edificaciones principales (vivienda y almacén), de superficie construida total aproximada en torno a los 282,32 m² (Edificios existentes con un total de 273,36 m² de dos plantas, y almacén con una superficie construida de 8,96 m² solo desarrollada en planta baja).

Y se menciona la ejecución de una nueva construcción que incluiría una pasarela, terraza de madera de 30,00 m² y piscina de 7,50 m² de lámina de agua.

SEGUNDO: Atendiendo a los datos iniciales y analizada la solicitud, memoria, documentación gráfica y anexos aportados;

- Se ha verificado el incumplimiento de las siguientes condiciones ordenación territorial y urbanística vigente:
- Parcela Mínima, según la ficha catastral. **NO CUMPLE.**
- Distancia a linderos mas próximo. (25 m a la parcela próxima) **NO CUMPLE.**
- Distancia edificación más cercana. (25 m a la edificación más proxima). **NO CUMPLE.**

Edificación	Descripción	Sup Construida	Sup Ocupada
A	Alojamiento turístico	273,36 m ²	273,36 m ²
B	Almacén	8,96 m ²	8,96 m ²
C	Pasarela	30 m ²	30 m ²
D	Piscina	7,5 m ²	7,5

TERCERO. De acuerdo con la memoria aportada, la actuación consiste en la adaptación de la edificación existente de "Uso Vivienda" a "Uso para Vivienda Turística de alojamiento Rural". La finca sobre la que se va a desarrollar la actuación se encuentra clasificada, en base al Plan General de Ordenación Urbana de Grazalema, como Suelo No Urbanizable o Rústico, de acuerdo a la actual LISTA.



En este sentido, el Capítulo 2 "CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO URBANIZABLE", DEL TITULO V: "DEL REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE" del PGOU, en su artículo 5.2.3 "CONDICIONES DEL USO DEL OCIO LIGADO AL MEDIO NATURAL", apartado 1, in fine, recoge entre los usos permitidos en esta clase de suelo:

"- Actividades de alojamiento turístico en edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor de estas normas subsidiarias."

De acuerdo con Art. 22 de la LISTA, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una AUTORIZACIÓN PREVIA a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

La LISTA deriva a los criterios establecidos en el Art. 32 y 33 del RGLISTA.

CUARTO. El proyecto pretende realizar una serie de actuaciones sobre una edificación existente en la parcela 13 del Polígono 20.

De la documentación recibida no queda justificada la situación urbanística del inmueble, puesto que las licencias aportadas se refieren a obras de conservación y mantenimiento de vivienda unifamiliar, Expediente 84/2015, aprobado en Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Grazales, de fecha 18/02/20216 y de ocupación, con licencia N°3/2017 aprobado en Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Grazales, con fecha 21/12/2017.

Por otro lado, de la documentación aportada se desprende que en el inmueble existente se esta desarrollando una actividad turística que cuenta con algunas autorizaciones necesarias para ello, conforme a la Resolución de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Turismo y Deporte de fecha 30/10/2017. Al tratarse de un cambio de uso con respecto a las autorizaciones otorgadas por el Ayuntamiento y al no suponer un incremento del volumen edificado y, conforme al artículo 25.3 del



RGLISTA, requeriría de una nueva autorización y por tanto, procedería tramitar el Proyecto de Actuación como fase de legalización del uso existente.

De acuerdo al Artículo 357.1 del RGLISTA, donde se considera el Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo, establece:

1. El restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado por un acto o un uso en curso de ejecución o terminado sin la correspondiente licencia o título administrativo habilitante legalmente exigible, o contraviniendo sus condiciones, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

Dado que el interesado solicita la tramitación del Proyecto de Actuación para una actividad turística que ya se está desarrollando, como se ha demostrado en párrafos precedentes, no sería necesario tramitar proyecto de actuación porque se debiera haber tramitado con anterioridad a la resolución de actividad para alojamiento turístico, por tanto, se podría intuir que carece de título administrativo habilitante, y sería preciso en su caso, tramitar procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística.

Para ello deberá acreditarse por el interesado:

- 1) Que el citado inmueble cuenta con licencia de obras de construcción inicial, y que cuenta con las autorizaciones pertinentes de la edificación existente.
- 2) O en su defecto, determinar la antigüedad del Inmueble mediante Certificado técnico Descriptivo que acredite la antigüedad del mismo mediante fotografía aérea de antigüedad constatada.
- 3) Además se deberá emitir certificado técnico que acredite la concordancia entre las licencias otorgadas de conservación y mantenimiento y lo verdaderamente ejecutado.

QUINTO.- La tramitación a seguir para iniciar procedimiento de protección de la legalidad urbanística, queda regulada en los artículos 360 y ss. del RGLISTA.

Conceder al interesado un plazo de 10 días para formular las alegaciones que estime oportunas.

Emplazar, de otra parte, al interesado a que inste la legalización, en el plazo de dos meses, siempre y cuando las obras sean conforme a la Ordenación Vigente, o en su caso, cuando no sea posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanísticas por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la LISTA, el inmueble podría encontrarse en situación de asimilado a fuera de ordenación (en adelante AFO).

CONCLUSIÓN

- 1.- Iniciar procedimiento de protección de la legalidad urbanística instando al interesado para la legalización de las obras en el plazo de dos meses, presentando la documentación con los requerimientos establecidos en el punto quinto de los fundamentos de este informe.
- 2.- En el caso de que hubiese prescrito la acción pública del restablecimiento de la legalidad podría iniciarse la declaración de AFO.
- 3.- Conceder un plazo de audiencia al interesado de 10 días para formular las alegaciones que estime oportunas.



4.- Por otro lado procede emitir informe favorable para la Admisión a Trámite del PROYECTO DE ACTUACIÓN, "IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE, SITA EN: "Bodega de Madre Anica" "La Betania" Polígono 20, Parcela 13 11610 GRAZALEMA, a instancias de [REDACTED]

[REDACTED]. Colegiado en el colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz nº 468, terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural Sierra de Grazales "Área de Interés Ganadero Forestal" con posibles afecciones a Dominio Público Hidráulico, debiéndose incluir en el Proyecto de obras a posterior trámite".

A continuación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO.- Incoar procedimiento de protección de la legalidad urbanística a [REDACTED], instando a éste para que proceda a la legalización de las obras en el plazo de dos meses, debiendo para ello, acreditar:

- 1) Que el inmueble objeto de este expediente, cuenta con licencia de obras de construcción inicial y que cuenta con las autorizaciones pertinentes de la edificación existente.
- 2) O, en su defecto, determinar la antigüedad del Inmueble mediante Certificado Técnico Descriptivo que acredite la antigüedad del mismo mediante fotografía aérea de antigüedad constatada.
- 3) Además se deberá emitir certificado técnico que acredite la concordancia entre las licencias otorgadas de conservación y mantenimiento y lo verdaderamente ejecutado.

SEGUNDO.- En el caso de que hubiese prescrito la acción pública del restablecimiento de la legalidad conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y reuniendo los requisitos necesarios para ello, iniciar procedimiento para el reconocimiento de situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO), de acuerdo a lo establecido en los artículos 404 y siguientes del RGLISTA.

TERCERO.- Conceder a [REDACTED] un plazo de audiencia de 10 días para formular las alegaciones que estime oportunas.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

QUINTO.- Dar cuenta al Pleno de la Corporación Municipal para su conocimiento y efectos oportunos.

PUNTO 8º.- ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "ESTABLECIMIENTO HOTELERO EN ANTIGUA PISCIFACTORÍA" CON EMPLAZAMIENTO EN CALLE NACIMIENTO N.º 42 DE BENAMAHOMA, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRAZALEMA", INSTRUIDO A INSTANCIA DE R & J NATURAL PRODUCTS 2021 SL ([REDACTED] COMO REPRESENTANTE DE LA EMPRESA) (EXpte MOAD 2023/PAC_01/000002).

Considerando la documentación presentada (Expte. N.º MOAD 2023/PAC_01/000002) por R & J Natural Products 2021 S.L., con DNI n.º: B67753673, como representante [REDACTED], solicitando la tramitación del Proyecto de Actuación para "IMPLANTACIÓN PARA ESTABLECIMIENTO HOTELERO EN ANTIGUA PISCIFACTORÍA", con emplazamiento en calle Nacimiento n.º 42 (según datos obrantes en catastro) de Benamahoma.



Visto el Informe técnico favorable emitido por el Arquitecto Técnico Municipal D. Sergio Rodríguez López, de fecha 15.04.2024 en el que se informa favorablemente la admisión a trámite del citado Proyecto de Actuación:

“ANTECEDENTES

1.- Con fecha 04.12.2023 se presenta solicitud de actuación urbanística (Autorización Previa) por [REDACTED] en representación de R & J NATURAL PRODUCTS 2021 SL con CIF: B67753673 En el expediente administrativo obran, entre otros, los siguientes documentos:

- Solicitud y pago de tasas.
- Documentación técnica: Proyecto de Actuación de Establecimiento Hotelero en Antigua Piscifactoria de Benamahoma, elaborado por el Arquitecto D. Francisco José Domínguez Saborido Arquitecto colegiado N° 639 C.O.A Cádiz, y domicilio en C/Marroquinos N°13A, de Ubrique (Cádiz).

La documentación técnica se estructura en los siguientes apartados:

Datos generales.

Identificación del promotor de la actuación.

Descripción detallada de la actuación.

Justificación, fundamentación y definición de la propuesta

Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad.

Planos.

ANEXOS

Extracto de escritura de compra venta.

Nota simple del Registro de la Propiedad.

Extracto de estudio de viabilidad económica de la actividad.

2.- Con fecha 04/01/202 se recibe documentación gráfica georreferenciada, con Registro de entrada n°: 2024000042E.

3.- Con fecha 20/02/2024 se remite al SAM de Villamartín para que expida informe técnico y jurídico y se recibe el 8/03/2024.

4.- Con fecha 05/04/2024 se requiere documentación relativa a justificación del proyecto de acuerdo al Informe técnico recibido del SAM de Villamartín del cual se recibe respuesta el 10 de Abril de 2024.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 15/02/2006 y el 31/07/2006 y publicado en BOP de 07/06/2007 (en adelante,TRPGOU). El documento de adaptación parcial a la LOUA fue aprobado definitivamente el 17/11/11, siendo publicado en el BOP de 10/07/12.

- Modificación Puntual n°: 1 TRPGOU: BOP n°: 235 de fecha 09/12/2015 y n°: 8 de fecha 14/01/2016

- Modificación Puntual n°: 2 TRPGOU: BOP n°: n°: 235 de fecha 09/12/2015 y n°: 8 de fecha 14/01/2016

- Modificación Puntual n°: 3 TRPGOU: BOP n°: n°: 8 de fecha 14/01/2016 y n°: 18 de fecha 28/01/2016

2.- NORMATIVA APLICABLE REFERENCIADA EN EL PRESENTE INFORME.

a) Materia Urbanística:

- Ley 7/2021 de Impulso a la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.



- 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 (en adelante RGLISTA).
- Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

b) Materia de edificación:

- La ley 38/1999 de ordenación de la edificación, el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y sus modificaciones posteriores.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RD 842/2002), e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT).
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE), aprobado por RD 1027/2007.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, sobre las Normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (BOJA nº 140 de 21 de julio de 2009).
- R.D. 1.627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

c) Materia de Protección Ambiental:

- RD. 105/2.008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Ley 7/2007, 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA).

d) Materia administrativa:

- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP).

OBJETO

El objeto de la actuación es la admisión a trámite del Proyecto de Actuación de acuerdo con la memoria aportada, consistente en establecimiento hotelero ligado al medio natural y destinado al turismo rural mediante la rehabilitación de las edificaciones ya existentes y la recuperación del entorno verde y los estanques de agua existentes en la parcela.

El principal uso del conjunto será el de alojamiento rural y estará complementado con otros servicios de ocio, culturales, deportivos y tiempo libre, vinculados principalmente al entorno natural donde se ubica.

Por el interesado se propone acondicionar unas instalaciones existentes que originariamente estaban vinculadas a explotación de la piscifactoría, para desarrollar la nueva actividad objeto del presente documento, conforme siguiente programa:

1. Establecimiento hotelero dispondrá de 14 habitaciones (unidades de alojamiento con dormitorio y baño) y sus espacios se organizan de la siguiente forma: .

En planta baja dispondrá de:

- Accesos y zona de recepción de visitantes.
- Núcleo de escaleras y ascensor.
- Salón y área de descanso
- Zona de comedor con barra
- Cocina
- Aseos



-2 habitaciones (unidades de alojamiento con dormitorio y baño)
-Un salón multiusos que en principio albergará la zona administrativa. En planta alta: -9 habitaciones - Espacios para almacén, limpieza e instalaciones.
-Se reformará el secundario externo (E2) y en él se dispondrá de otras 3 habitaciones con acceso directo desde el exterior.

En los exteriores se ubicará Camino peatonal perimetral, aparcamientos y terraza, reforma de estanques para uso de piscinas y recuperación de estanques con intervención sencilla y acceso.

Para ello estaremos a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad territorial en Andalucía (LISTA), así como en los artículos 33-35 del RGLISTA, en relación con las actuaciones extraordinarias en suelo rústico.

La actuación pretendida se ubica en terrenos clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Grazalema como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural Sierra de Grazalema "Área de Interés Ganadero Forestal", con posibles afecciones a Dominio Público Hidráulico.

FUNDAMENTOS

PRIMERO. Se incluye en el documento emitido por el arquitecto D. Francisco José Domínguez Saborido Arquitecto colegiado N° 639 C.O.A Cádiz, en el que se expone que la actividad se desarrollará en la edificación según documentación aportada, puede considerarse de Interés Público. Se trata de un edificio principal (E1) dispuesto en planta baja y primera de 318,15 m² y 277,94 m² respectivamente, un edificio secundario (E2) de 58,16 m² y una cubierta externa de 14,15 m², con zonas ajardinadas, area para aparcamientos, y recuperacion de estanques existentes, con un PEM estimado de 790582,62€ recuperando un bien de interés etnológico.

SEGUNDO. Según documentación presentada queda acreditado (ficha catastral) que el inmueble sobre el que se pretende la intervención tiene una antigüedad anterior al año 1897, por lo que en virtud de la disposición transitoria única quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía debemos entenderlo asimilado al régimen de las edificaciones con licencia urbanística.. con el siguiente contenido:

"Disposición transitoria quinta. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo debemos entenderlo asimilado al régimen de las edificaciones con licencia urbanística."

Analizando el inmueble preexistente con respecto a la normativa urbanística del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Grazalema, recordemos ubicado en terrenos clasificados como Suelo



No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural Sierra de Grazalema "Área de Interés Ganadero Forestal", resultan los siguientes parámetros:

PARAMETRO	NORMATIVA	EXISTENTE
PARCELA MÍNIMA	1. 10 HAS PARA NAVES 2. 25 HAS PARA VIVIENDA	CATASTRAL ACTUAL: 3687 M2.
USOS	PRIMARIO (NAVES Y VIVIENDA)	PRIMARIO (NAVES Y VIVIENDA)
SEPARACIÓN A LINDEROS	25 METROS	17 METROS
EDIFICABILIDAD	NAVES: 1% SUPERFICIE PARCELA SIN SUPERAR 500 M. VIVIENDA UNIFAMILIAR: 150 M2 CORTIJO: 800 M2.	TOTAL APROXIMADO 390,31

TERCERO: Atendiendo a los datos iniciales, y al requerimiento realizado de acuerdo al informe Técnico recibido del SAM; una vez analizada la subsanación de acuerdo a la memoria presentada, documentación gráfica y anexos aportados.

Se plantea:

De acuerdo a Información aportada, las actuaciones a ejecutar se ubican en Calle Nacimiento N° 42, con la siguiente referencia catastral: 0322003TF8702S0001GL. Según la oficina virtual del catastro la parcela cuenta con una superficie de 3687 m2, año de construcción de la edificación principal anterioridad al 1975.

CUARTO. - COMPATIBILIDAD DE USO. La finca sobre la que se va a desarrollar la actuación se encuentra clasificada en base al Plan General de Ordenación Urbana de Grazalema como Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con la memoria aportada, la actuación consiste en la adaptación de la edificación existente a Alojamiento Turístico.

En este sentido, el Capítulo 2 CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO URBANIZABLE del PGOU recoge entre los usos permitidos en esta clase de suelo, el uso:

"- Actividades de alojamiento turístico en edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor de estas normas subsidiarias." y se indica que necesitará autorización previa de la Consejería de Cultura, y se justifica indicando que "se solicitará dicho informe sectorial a la Consejería de Cultura de este conjunto declarado Bien de Interés Etnológico por el TRPGOU".

Se requiere igualmente en informe técnico una superficie mínima requerida de acuerdo al artículo 5,3,5 del TRPGOU, pero se justifica indicando "que el conjunto se encuentra en SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN" de acuerdo a las fotografías de antigüedad constatada.

A su vez respecto al requerimiento realizado del artículo 5,3,3 "condiciones de la edificación vinculada a actividades de ocio ligadas al medio natural" requiriendo informes sectoriales, se justifica indicando que "se solicitarán todos los informes que sean necesarios".

Respecto a los diferentes parámetros de edificabilidad, separación a linderos, etc, se hace alusión a la "SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN".



También se habla en dicho informe sobre la afección de la Actuación Puntual 29 y se aclara que “se encuentra fuera de los límites de la parcela”.

Por último se aclara que “no se proponen instalaciones permanentes de restauración de cara al público ajeno al establecimiento” quedando aclarado el punto de artículo 5,4,4 del TRPGOU de Grazalema.

QUINTO.- ADECUACIÓN AL PLAN. El proyecto pretende realizar una serie de actuaciones sobre una edificación existente en la Calle Nacimiento N° 42 de Benamahoma en Grazalema.

De acuerdo con la documentación técnica aportada en esta Administración, la edificación existente sería conforme con las Normas Urbanísticas vigentes.

Por tanto, el proyecto debe acogerse a lo estipulado en el PGOU de Grazalema

- a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina. CUMPLE
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado. CUMPLE.
- c) Las obras no exceden del deber normal de conservación. CUMPLE.
- d) La edificación no está afectada por las alineaciones oficiales que determinara el Planeamiento vigente. CUMPLE.
- e) Justificación de la no formación de núcleo de población: CUMPLE
- f) Justificación de la utilidad pública o interés social. CUMPLE.
- g) Justificación y acreditación de los servicios e instalaciones de la actividad. Certificado de registro de aprovechamiento para autoabastecimiento de agua en Finca. CUMPLE.

SEXTO. - Por el interesado se propone un cambio de uso, rehabilitación y adecuación de la antigua piscifactoría de Benamahoma, conforme al siguiente programa detallado:

Del mismo modo, se reconoce y asume los deberes legales de solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo de un año máximo desde la aprobación del Proyecto de Actuación, constitución de Garantía por importe mínimo de 10% de la inversión, y prestación compensatoria en suelo no urbanizable conforme al punto 5 del Artículo 22 de la LISTA.

SEPTIMO.- El uso planteado se considera compatible con el uso característico de los terrenos del suelo no urbanizable, autorizado según el artículo 5,2,3 de las NNUU del vigente TRPGOU de Grazalema, con la consideración de “ocio ligado al medio natural: actividades de alojamiento turístico en edificaciones existentes”, cumpliendo las actuaciones planteadas las condiciones de las edificaciones en Suelo No Urbanizable dispuestas en las citadas Normas y de forma más particular en los artículos 5,3,3 y 5,3,5.

OCTAVO. - La forma de tramitar la solicitud es la adecuada, considerada como actuación de interés Público en terrenos clasificados como no urbanizable, al amparo de lo dispuesto en el vigente plan general de Ordenación urbana de Grazalema y la Lista así como su Reglamento, mediante la presentación de Proyecto de Actuación, considerándose adecuado el contenido documental conforme a la legislación de aplicación.

CONCLUSIÓN

Consecuentemente se emite informe técnico **FAVORABLE** a los meros efectos de cumplimiento del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Grazalema, procediendo por el Excmo. Ayuntamiento de Grazalema a la Admisión a Trámite del PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ESTABLECIMIENTO HOTELERO EN ANTIGUA PISCIFACTORÍA DE BENAMAHOMA, redactado por el arquitecto D. Francisco José Domínguez Saborido Arquitecto colegiado N° 639 C.O.A Cádiz, terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural Sierra de Grazalema “Área de Interés



Ganadero Forestal" con posibles afecciones a Dominio Público Hidráulico, a instancias de [REDACTED] en representación de R & J NATURAL PRODUCTS 2021 SL con CIF: B67753673, debiéndose incluir en el acuerdo el siguiente condicionado a cumplir por el interesado en posteriores fases de tramitación:

La edificación resultante será tradicional integrada en el entorno: paramentos verticales enfoscados, cubiertas inclinadas de tejas, carpinterías de madera o imitación, canalones de hierro color negro...

En el trámite de licencia urbanística municipal de obras, caso de proceder, se tramitará la categoría de prevención y control ambiental conforme lo dispuesto en el Anejo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se debe reconocer y asumir los deberes legales de solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo de un año máximo desde la aprobación del Proyecto de Actuación, constitución de Garantía por importe mínimo de 10% de la inversión, y prestación compensatoria en suelo no urbanizable conforme al punto 5 del Artículo 22 de la LISTA".

Visto el Informe Jurídico emitido por el Servicio de Asistencia a Municipios (SAM), de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, en el que se informa favorablemente la admisión a trámite del citado Proyecto de Actuación:

"PRIMERO: La aprobación de la actuación está sujeta a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística (BOP núm. 109, de 7 de junio de 2007).

Asimismo, viene en aplicación el Capítulo III del Título I de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como la sección 3ª, capítulo III del Título I RGLISTA, así como las demás disposiciones legales y reglamentarias concordantes.

SEGUNDO: Conforme a lo establecido en el art. 30 RGLISTA, "2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

(...)

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2.º Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3.º Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4.º Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5.º Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales."



En virtud de tal precepto, deberá ser el respectivo acuerdo municipal el que deba motivar las circunstancias de interés público o social que concurren en el proyecto presentado, de entre las enumeradas en aquél.

Por su parte, el ap. 4 de tal precepto, dispone que "Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo."

La actuación proyectada de carácter turístico, encaja entre los usos que resultan posibles dentro de las actuaciones de carácter extraordinario.

TERCERO: Por lo que hace al procedimiento a seguir para autorizar la actuación, se debe señalar que el art. 32 RGLISTA establece al efecto lo que sigue: "1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b). (...)"

Este acuerdo es el que se ha referido en el apartado anterior de este informe.

En lo que hace a los demás trámites procedimentales, ha de indicarse que se remite la solicitud a que se refiere el art. 32.2 RGLISTA.

Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.

En el trámite de información pública deberá recabarse informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, dado que la actuación tiene incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71 RGLISTA, en tanto que afecta al suelo especialmente protegido. Asimismo se debe recabar autorización del órgano rector del parque natural.

Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto. (art. 32.2 ap. b)

En este orden de cosas, ha de indicarse que la admisión a trámite de la solicitud no vendría a contravenir lo dispuesto en el art. 5.3.3 del PGOU, relativo a las condiciones de la edificación vinculada a actividades de ocio ligado al medio natural, el cual reza del siguiente tenor: "1. No se permiten nuevas construcciones para instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable. Tan sólo se autorizará la adaptación de edificaciones existentes de carácter singular siempre que su situación urbanística lo permita. Las adaptaciones se limitarán a aquellas que sean necesarias para el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. También se autorizarán las ampliaciones de las instalaciones hoteleras existentes en el momento de la aprobación definitiva del PGOU, siempre que estén destinados a usos complementarios. Las condiciones de la edificación deberán cumplir, en todo caso, lo dispuesto en el art. 5.3.5."

Se está proyectando la adaptación de edificación existente de carácter singular -antigua piscifactoría-, por lo que la actuación tendría encaje en este precepto.



No obstante, la limitación que se contiene en el mismo, en cuanto a la prohibición de no poder construir más instalaciones hoteleras, ha de entenderse implícitamente derogada en virtud de lo regulado por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Por lo demás, indicar que la resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

CUARTO: Por lo que hace al contenido del proyecto de actuación presentado y su ajuste a lo determinado en el art. 33 del RGLISTA, ha de señalarse que se da cumplimiento a lo exigido por este precepto.

QUINTO: El inmueble sobre el que versa el proyecto, se encuentra incluido en el catálogo general de bienes etnológicos del PGOU:

Código de catalogación Plano N°
Piscifactoría Benamahoma 11/019/0026 6.4 E-26

Conforme al art. 5.2.1. de dicho catálogo "1. Para la ejecución de todo tipo de obras, cambio de uso, o modificaciones que se realicen en cualesquiera de los bienes catalogados será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias y autorizaciones pertinentes.

2. Están prohibidas todas aquellas actuaciones que pongan en riesgo la conservación de los elementos propios de la actividad característica del inmueble por la cual se protege éste. Las intervenciones destinadas a adaptar los inmuebles al modo de vida contemporáneo están permitidas, incluso incorporando actividades distintas, siempre que ello no impida la conservación, contemplación, estudio y visita de los elementos vinculados al modo de vida tradicional."

Con arreglo a tal previsión, se hace necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

SEXTO: En relación con el impacto ambiental del proyecto, la actuación no queda sometida a ningún instrumento de prevención ambiental, según el anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, según redacción dada a la misma por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

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

CONCLUSIÓN

A) Cabe admitir a trámite el proyecto de actuación, dado que el mismo se ajusta a las determinaciones urbanísticas que se regulan en el PGOU, así como en la demás normativa legal y reglamentaria señalada.

B) Resulta necesario recabar durante el proceso de concesión de la autorización de cualificación de los terrenos, los informes y autorizaciones señaladas en el presente informe.



C) Una vez admitido a trámite, el proyecto se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes”.

A continuación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Admitir a trámite el Proyecto de Actuación para “ESTABLECIMIENTO HOTELERO EN ANTIGUA PISCIFACTORIA EN BENAMAHOMA” en C/NACIMIENTO 42 (según datos obrantes en catastro), en el término municipal de Grazalema, promovido por [REDACTED], en representación de R & J NATURAL PRODUCTS 2021 S.L..

SEGUNDO.- Someter el Proyecto de Actuación a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios de la Corporación.

TERCERO.- Practicar trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares de los derechos de propiedad de terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

A tal fin, se pondrá de manifiesto el expediente y su Proyecto de Actuación a las siguientes Administraciones, por el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al del registro telemático de entrada en el órgano competente:

- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía (Dominio Público Hidráulico).
- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía (Cultura).
- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía (Parque Natural Sierra de Grazalema).

En dicho plazo, igualmente, los interesados podrán formular las alegaciones que tengan por conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.

CUARTO.- Recabar, durante el mencionado trámite de información pública, informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación, al Servicio de Urbanismo, de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, dado que la actuación tiene incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71 del RGLISTA, en tanto que afecta a suelo especialmente protegido.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

SEXTO.- Dar cuenta al Pleno de la Corporación Municipal para su conocimiento y efectos oportunos.

PUNTO 9º.- 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: 277/2023, de fecha 20.07.2023 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 trece horas y cuarenta 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