



**ACTA Nº: 05/2024 DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 5 DE DICIEMBRE DE 2.024.**

En Grazalema (Cádiz) a cinco de diciembre del año dos mil veinticuatro.

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

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

**D. CARLOS JAVIER GARCÍA RAMÍREZ (PSOE-A)  
D. JAVIER PÉREZ CASTRO (PSOE-A)  
D. FRANCISCO JAVIER DOMÍNGUEZ GARCÍA (PSOE-A)  
D. LUIS TARACENA BARRANCO**

No asiste a la sesión, excusando su ausencia:

**TTE. ALCALDE,**

**Dª. MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ SÁNCHEZ (PSOE-A)**

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: 04/2024 DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 12 DE JUNIO 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 12 de junio 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 12 de junio 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\_04/000048.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la **OBRA MENOR de Sustitución de dos ventanas y puerta en terraza y salón de vivienda, en calle Real n.º 66 Pta. 1** de Benamahoma 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 1.087,34 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 40,77 Euros ingresados el día 31 de Mayo de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000050.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la **OBRA MENOR de Instalación de estufa de leña, en Plaza Pequeña n.º 18 Bajo**, 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 2.218,18 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 105,68 Euros ingresados el día 05 de Junio de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000052.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la **OBRA MENOR de Sustitución de plato de ducha y sustitución de 6 m² de solería del baño, en C/ Corrales Segundos n.º 26**, 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 822,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 30,83 Euros ingresados el día 18 de Junio de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000054.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la **OBRA MENOR de Reparación de terraza consistente en sustitución de solería existente y zócalo y sustitución de solería y azulejos del baño, en C/ Tintorería n.º 9**, 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 3.880,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 145,50 Euros ingresados el día 18 de Junio de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000055.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la **OBRA MENOR de Sustitución de tres ventanas, mantenimiento de fontanería y electricidad, raspado y pintado de pared exterior, enlucido y pintura interior, sustitución de pladur con puertas, alicatado de baño y cocina, sustitución de puerta principal y sustitución de escalera existente por una escalera de caracol, en C/ Real n.º 92**, de Benamahoma 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 12.000,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 450,00 Euros ingresados el día 30 de Junio de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000056.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la **OBRA MENOR de Reposición de piedras del muro de cerramiento de caídas sobre la cuneta de la calzada, en el polígono 13, parcela 9**, de Grazalema 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 641,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 24,04 Euros ingresados el día 05 de Julio de 2024).



- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000058.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de Apertura de regola para canalización e instalación aire acondicionado (5 m) y pintado de fachada exterior, en C/ Corrales Terceros n.º 4, 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 450,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 16,88 Euros ingresados el día 17 de Agosto de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000065.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de Pintado de Edificio, en calle San Antonio n.º 9 de Benamahoma 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 7.935,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 297,56 Euros ingresados el día 12 de Agosto de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000066.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de Reparación en patio consistente en: picar y enlucir grietas del muro medianero, reparar la solera de hormigón rota con mallazo y capa de hormigón, sustituir la alambrada por una nueva similar, en calle Santa María n.º 3 de Benamahoma 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 7.649,50 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 286,86 Euros ingresados el día 14 de Agosto de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000068.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la OBRA MENOR de Reparación de tejado consistente en: desmontar tejas, echar espuma y tejar de nuevo, en C/ Sevilla n.º 29, 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 8.600,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 322,05 Euros ingresados el día 27 de Agosto 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 2023/LOE\_01/000017- A [REDACTED], se le **CONCEDE** licencia de **OBRA MAYOR** para **EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA Y ADECUACIÓN DE EDIFICIO DESTINADO A LOCAL COMERCIAL Y VIVIENDA**, con Referencia Catastral N.º 8909102TF8780N0001IO, en calle **Agua n.º 2, de Grazalema** (Proyecto redactado por D.ª Antonia Bocanegra Iglesias, Arquitecto Colegiado n.º 588 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz), con un presupuesto de ejecución material estimado de 36.075,57 euros, condicionada al cumplimiento de las **CONDICIONES GENERALES** de la licencia, así como de las siguientes **PARTICULARES**:

1.- En todo caso se deben respetar las medidas correctoras especificadas en el Proyecto así como las descritas en el informe técnico emitido por el Sr. Arquitecto Técnico municipal inherentes al expediente de Calificación Ambiental favorable para la implantación de la actividad “establecimiento comercial destinado a la venta de quesos artesanales y otros productos alimenticios artesanales” que simultáneamente se aprueba en la presente sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local.

2.- El inicio de la ejecución de la obras viene condicionado a lo siguiente:

A) Presentación del Proyecto de Ejecución suscrito por facultativo competente y visado por Colegio Profesional correspondiente, como desarrollo fiel al Proyecto Básico presentado, así como la memoria de instalaciones, junto con Declaración Responsable de correspondencia y concordancia entre ambos, suscrita por dicho facultativo en la que conste asimismo referencia a la licencia otorgada.

B) Designación de los agentes intervinientes en la ejecución de la obra: Director/a de obra, director/a de ejecución, coordinador/a de seguridad y salud...

3.- Se cumplirán las siguientes condiciones durante la ejecución de las obras:

A) Las alturas máximas serán las especificadas en el proyecto suscrito por D. Antonia Bocanegra Iglesias.

B) La fachada, incluida las medianeras, presentarán acabado mediante enfoscado de mortero y pintura color blanco. En fachada principal se emplearán rejerías de acero pintadas en negro y carpinterías de aluminio lacado color madera (no permitiéndose persianas con guías, dándose preferencia a la solución tradicional de postigos interiores de madera).

C) La cubierta presentará acabado de teja árabe o cerámica curva con canal y cobija independientes y tratamiento envejecido, y pendiente del 40%.

D) Se garantizará la recogida de aguas pluviales mediante canalones y bajantes pintados en color negro, debiendo llegar estos últimos hasta el acerado y conectados a la red de saneamiento cuando sea separativa.

E) Las chimeneas será de tipo tradicional de campana rematada con teja, con tratamiento igual que las fachadas.

F) Todas las redes de infraestructuras urbanas deberán ir soterradas, no permitiéndose su colocación en el frente de fachada, conforme indicaciones de las empresas suministradoras.

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



H) Se garantizará la ejecución de las adecuadas medidas y soluciones constructivas para garantizarla impermeabilización y estanqueidad de las edificaciones medianeras.

4.- La actuación urbanística afecta a dominio público viario, por lo que será necesaria la constitución de fianza conforme lo dispuesto en la tabla de tarifas del Ayuntamiento de Grazalema (PEM de 36.075,57 € y longitud de fachada de fachada entre 5 y 10 metros), ascendiendo a la cantidad de 1100,00 euros.

5.- La interesada y constructor deberán igualmente:

A) 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,...

B) 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.

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

D) 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...

E) Tramitar los residuos generados mediante gestor autorizado, debiéndose llevar los escombros resultantes de las obras a zona legalmente autorizada para ello. Y en este sentido se les deberá apercebir que el depósito de residuos procedentes de obras de construcción en lugares no habilitados y autorizados están sujetos a licencia urbanística municipal y que por contra, el depósito de estos residuos en lugares no habilitados no están autorizados, y suponen la tramitación de expedientes de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado y procedimiento sancionador conforme lo regulado en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

6.- Los plazos de ejecución serán:

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

- Demolición: Inicio: Dos meses desde presentación de proyecto de ejecución. Terminación: Dos meses. Paralización: No procede.

Obra Nueva: Inicio: Inmediata tras la terminación de la demolición. Terminación: Doce meses. Paralización: No procede.

7.- Se deberá apercebir a la interesada de los siguientes puntos:

A) Las facultades otorgadas se refieren estrictamente a lo solicitado conforme lo dispuesto en el " Proyecto Básico de Reforma y Adecuación de edificio destinado a Local Comercial y Vivienda sita en



C/Aguas N° 2 de Grazalema (Cádiz), suscrito por Antonia Bocanegra Iglesias Arquitecto colegiado n° 588, con un Presupuesto de Ejecución Material de a conforme lo dispuesto en la tabla de tarifas del Ayuntamiento de Grazalema (PEM de 36.075,57 €), y en este sentido, cualquier otra actuación realizada sujeta a licencia urbanística municipal, declaración responsable o comunicación previa, sin la tramitación legal que corresponda, se 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 55/2022 de 29 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de la ley 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.
- B) La interesada deberá comunicar el inicio de los trabajos con al menos diez días de antelación.
- C) El uso efectivo de la actuación pretendida requerirá licencia de primera ocupación, debiendo solicitarse junto con la presentación de la documentación legalmente exigible.

#### **LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO:**

Aprobar la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en la cantidad de **1.352,83 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 n° de cuenta: ES05 2103-0603-4102-3027-7958 o La Caixa con n° de cuenta: ES37 2100-8516-3622-0003-2867), en los siguientes plazos según se establece en el artº. 62 de la Ley General Tributaria, Ley 58/2003 de 17 de Diciembre:

- a) En el caso de serle notificada entre el día 1 y 15 del mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil posterior.
  - b) En caso de que le sea notificada entre el día 16 y último del mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- Expte. MOAD 2024/LOE\_01/000010- A [REDACTED], se le **CONCEDE** licencia de **OBRA MAYOR** para **VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA**, con Referencia Catastral N.º 0116703TF87801N0001ZJ, en calle **Santa María n.º**



**44, de Benamahoma** (Proyecto Básico redactado por D. Juan Antonio Márquez Acuña Colegiado n.º 342 del Colegio de Arquitectos de Cádiz, con número 211230255423), con un presupuesto de ejecución material estimado de 75.770,70 euros, condicionada al cumplimiento de las CONDICIONES GENERALES de la licencia, así como de las siguientes PARTICULARES:

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

1. Presentación de Acta de inicio suscrita por arquitecto redactor del Proyecto técnica, con fecha para el inicio de obra con antelación al comienzo de la obra.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2a) del Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio, presentación de Proyecto de Ejecución debidamente visado por colegio profesional.

Presentación de declaración responsable suscrita por el Arquitecto redactor del proyecto de ejecución, sobre concordancia del citado documento, el proyecto básico presentado y la documentación presentada.

Designación de técnicos interviene en la dirección principal, dirección de ejecución y coordinación de obras, tanto en la fase de demolición como en la fase de obra nueva.

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

1. La fachada, incluida las medianeras, presentarán acabado mediante enfoscado de mortero y pintura color blanco. La fachada cumplirá las condiciones de estética recogidas en TRPGOU de Grazalema

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

3. Se garantizará la recogida de aguas pluviales mediante canalones y bajantes pintados en color negro.

4. Las chimeneas será de tipo tradicional de campana rematada con teja, con tratamiento igual que las fachadas.

5. Todas las redes de infraestructuras urbanas deberán ir soterradas, no permitiéndose su colocación en el frente de fachada, conforme indicaciones de las empresas suministradoras.

Del mismo modo, se realizará carta de pago por tasas, ICIO tomando un Presupuesto de Ejecución Material Revisado para la Obra de 75.770,70€

Deberá además proceder al pago de la fianza propuesta por importe de 3.000,00 €

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 desde su inicio hasta un plazo máximo de 36 meses desde la recepción de su concesión. Paralización: No procede.

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

1º.- Las facultades otorgadas se refieren estrictamente a lo solicitado conforme lo dispuesto en la documentación presentada (Proyecto Técnico suscritos y visado por D. Juan Antonio Márquez Acuña Colegiado N.º 342 del Colegio de Arquitectos de Cádiz el 20/05/2024), Documento Visado por el Arquitecto Juan Antonio Márquez Acuña con el número 2005240116824 y en relación con el expediente 2024/LOE\_01/0000010 con un Presupuesto de Ejecución Material de 75.770,70€ 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 **2.841,40 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:**

- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000049.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Hormigonado de 400 m<sup>2</sup> de zona exterior a nave, en Finca "La Terrona", del término municipal de Grazalema (Cádiz) C.P: 11.610, amparándose en el artículo 138 1 c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 2.796,80 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 104,88 Euros ingresados el día 21 de Junio de 2024), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indica a continuación:
  - Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul -Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 04.09.2023, con Registro de Entrada n.º 2023002598E de fecha 12.09.2023 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.
- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000053.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada



por [REDACTED]

[REDACTED], para la OBRA MENOR de Sustitución de solería en vivienda en Finca "Bodega del Panadero", del término municipal de Grazalema (Cádiz) C.P: 11.610, amparándose en el artículo 138 1 c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 6.240,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 234,00 Euros ingresados el día 18 de Junio de 2024), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indica a continuación:

- Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul -Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 17.06.2024, con Registro de Entrada n.º 2024001753E de fecha 17.06.2024 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD 2024/DRM\_04/000057.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR para "Sustitución de 150 m² de tejas en cubierta de edificación", en finca "Aguafría-Gaidovar" en el polígono 20, parcela 36", en el término municipal de Grazalema, amparándose en el artículo 138 1.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 6.500,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 243,75 euros ingresados el día 18 de Julio de 2024), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:

- Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial de Desarrollo en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 02.11.2023, con Registro de Entrada n.º 2024001921E de fecha 21.07.2024 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD 2024/DRM\_04/000059.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR para "Instalación solar fotovoltaica y sustitución de Fosa séptica pro estación depuradora biológica de oxidación total", en finca "Cortijo Cerro-Cacín", en el término municipal de Grazalema, amparándose en el artículo 138 1.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 10.726,37 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 402,24 euros ingresados el día 15 de Julio de 2024), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:

- Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial de Desarrollo en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 03.11.2023, con Registro de Entrada n.º 2023003201E de fecha 10.07.2024 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000060.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Sustitución de 90 ml de malla ganadera, en Finca "El Labradillo", del término municipal de Grazalema (Cádiz) C.P: 11.610, amparándose en el artículo 138 1 c) 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 135,01 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 5,06 Euros ingresados el día 16 de Agosto de 2024), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indica a continuación:

- Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul -Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 12.06.2024, con Registro de Entrada n.º 2024001748E de fecha 17.06.2024 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000061.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la **OBRA MENOR para instalación de 176 m de malla ganadera, en Finca "La Bodega"**, Polígono 20, parcela 11 del término municipal de Grazalema (Cádiz) C.P: 11.610, amparándose en el artículo 138 1 c) 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 628,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 23,55 euros ingresados el día 07 de Agosto de 2024), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indica a continuación:

- Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul -Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 18.07.2024 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- Informe firmado por Secretaría General de la Diputación Provincial de Cádiz- Cooperación Vías y Obras, de fecha 19.07.2024 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- Informe firmado por el Secretario General D. Francisco José Moreno García de la Consejería de Agricultura de fecha 30.07.2024 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

- **Expte. MOAD. 2024/DRM\_04/000063.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], para la **OBRA MENOR de instalación de 100 m.l. de alambrada, en el paraje "Mediodía"**, Polígono 21, parcela 18, del término municipal de Grazalema (Cádiz) C.P: 11.610, amparándose en el artículo 138 1 c) 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 370,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 13,88 Euros ingresados el día 13 de Agosto de 2024), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indica a continuación:

- Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul -Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 06.08.2024, con Registro de Entrada n.º 2023002224E de fecha 06.08.2024 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

#### **B) Licencias urbanísticas en suelo rústico.**

No se presentaron.

#### **2º.3.- Desistimiento de solicitudes de Licencia de Obras y/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 2022/DOU\_03/000002.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], y conceder **Licencia de ocupación de vivienda unifamiliar adosada, con emplazamiento en C/ Puentezuela n.º 8 de Grazalema y Referencia Catastral 8611811TF8781S001JA**, en cuanto a la competencia municipal se refiere, en virtud de Informe técnico favorable emitido por el Técnico Municipal de fecha 21.10.2024 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 2024/LOU\_01/000001.-** 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/ Laguneta n.º 22, Esc. 1, Planta 2ª, Pta 4 de Grazalema y Referencia Catastral 8909612TF8780N0004WS**, en cuanto a la competencia municipal se refiere, en virtud de Informe técnico favorable emitido por el Técnico Municipal de fecha 13.06.2024 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 2024/DOU\_03/000006.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED], y conceder **Licencia de ocupación de vivienda unifamiliar adosada, con emplazamiento en C/ Real n.º 16 de Benamahoma y Referencia Catastral 0018010TF8701N0001QJ**, en cuanto a la competencia municipal se refiere, en virtud de Informe técnico favorable emitido por el Técnico



Municipal de fecha 31.10.2024 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 2022/DFO\_01/000001.** Aprobar la devolución de la Fianza depositada en este Ayuntamiento por [REDACTED], por importe de 2.000,00 € (importe ingresado en Unicaja en fecha 23.02.2021), en relación al Expte. MOAD Licencia de obras Moad- 2020/LOE\_01/000012, en virtud del Informe técnico favorable emitido al respecto por el Técnico Municipal en fecha 31.10.2024.
- **Expte. MOAD 2024/DFO\_01/000005.** Aprobar la devolución de la Fianza depositada en este Ayuntamiento por [REDACTED], por importe de 4.500,00 € (importe ingresado en Unicaja en fecha 20.09.2013), en relación al Expte. MOAD Licencia de obras n.º 93/2013, en virtud del Informe técnico favorable emitido al respecto por el Técnico Municipal en fecha 16.08.2024.
- **Expte. MOAD 2024/DFO\_01/000006.** Aprobar la devolución de la Fianza depositada en este Ayuntamiento por [REDACTED], por importe de 1.100,00 € (importe ingresado en Unicaja en fecha 31.05.2013), en relación al Expte. MOAD Licencia de obras n.º 86/2011, en virtud del Informe técnico favorable emitido al respecto por el Técnico Municipal en fecha 16.08.2024.

#### **PUNTO 3º.- SOLICITUD PRESENTADA POR [REDACTED] REFERENTE A DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO EN FINCA "CAMPOBUCHE", POLÍGONO 23, PARCELA 5 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRAZALEMA. (Expte. Moad- 2024\_CEU\_01/000004)**

Considerando la documentación aportada por [REDACTED], con Registro de Entrada n.º: 2024002147E de fecha 29.07.2024 para reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones existentes en suelo rústico especialmente protegido en finca "Campobuche" Polígono 23, parcela 5 del término municipal de Grazalema (Finca "Campobuche" con Referencia Catastral



11019A023000050000JQ).

Considerando los informes técnicos y jurídicos emitidos por el Servicio de Asistencia a Municipios obrantes en el expediente con Registro de Entrada n.º: 2024002695E de fecha 10.09.2024 en los siguientes términos:

**ASUNTO: INFORME TÉCNICO sobre ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN**

**1. DATOS**

1.1. SOLICITANTE: NOMBRE: [REDACTED]

1.2. ACTUACIÓN:

**ACTUACIÓN**

SOLICITADA: El Ayuntamiento remite documentación requiriendo situación administrativa actual

SITUACIÓN: Paraje CAMPOBUQUE, POLÍGINO 23 PARCELA 5

**DOCUMENTACIÓN:**

- Solicitud General de la solicitante.

- Memoria técnica justificativa de edificación en suelo rústico adecuada a la LISTA , redactada por D. Jesús Manuel Mateos Villanueva, colegiado nº 3591 ingeniero del a edificación.

1.3. ANTECEDENTES:

Se desconocen los antecedentes técnicos objeto de las construcciones existentes.

**2. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

**2.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.**

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, aprobado por la CPOTU el 15/02/2006 y el 31/07/2006 y publicado en BOP de 07/06/2007 (en adelante, PGOU).

El documento de adaptación parcial a la LOUA (Ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía) fue aprobado definitivamente el 17/11/11, siendo publicado en el BOP de 10/07/12.

**2.2. NORMATIVA APLICABLE REFERENCIADA EN EL PRESENTE INFORME.**

**Materia Urbanística:**

- Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

En adelante LISTA.

- Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por la que se aprueba el reglamento de la LISTA.

- Decreto Ley 3/2024 de 6 de febrero por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa.

**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.

**Materia administrativa:**

- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 (RSCL).

- Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento

Administrativo Común (RJAP-PAC).

**2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

De acuerdo con la normativa urbanística municipal, las parcelas donde se ubican los inmuebles presentan las siguientes clasificaciones y calificaciones urbanísticas:

- Clasificación: Suelo RÚSTICO

- Calificación: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO ÁREAS AGRÍCOLAS: SECANO Y PASTIZALES



### 3. INFORME

En la parcela descrita existen varias construcciones que parecen datar de 2003 (más reciente) con uso residencial unifamiliar aisladas. Existen incumplimiento de la normativa vigente (PGOU de Grazalema) pero la vivienda conforme al art.354 del RGLISTA parece que lleva más de 6 años terminada.

#### 3.1. CONSIDERACIÓN sobre la DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Referente a la documentación técnica:

- Se presenta documentación técnica describiendo la edificación como que reúne los requisitos para poder ser declarada como ASIMILADA A FUERA DE ORDENACIÓN conforme al art.406 del RGLISTA.

Referente a los informes sectoriales:

- NO SE APORTAN NI DEL PARQUE NATURAL NI DE CARRETERAS (A-374).

#### 3.2. CONSIDERACIÓN sobre el cumplimiento del TRPGOU de Grazalema.

Conforme al art.5.2.6 del PGOU:

- 1. Sólo se permitirán las viviendas unifamiliares aisladas cuando se acredite que están directamente vinculadas a la explotación agropecuaria de la finca en la cual se ubica, así como a la guardería de complejos en el medio rural, sin que en ningún caso exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

- 2. La parcela en la cual se autorice la construcción de una vivienda no podrá segregarse por debajo de la parcela mínima establecida en cada caso.

#### 3.3. CONSIDERACIÓN sobre el cumplimiento de la normativa autonómica.

Conforme al art.354 del RGLISTA:

- 1. Las medidas, provisionales o definitivas, de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación. En el caso de usos, los seis años se contarán desde su efectiva implantación.

En todo caso el comienzo del cómputo del plazo precisará que los actos o usos se manifiesten mediante la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

- 2. Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo común de seis años conforme a las reglas establecidas en el apartado 1 del presente artículo, quedando a salvo los plazos que la legislación sectorial establezca para la adopción por parte del órgano sectorial competente de las medidas procedentes para el restablecimiento de la realidad física alterada.

Conforme al art.153 de la LISTA:

- Se podrán exceptuar de la regla citada de los anteriores seis años las actuaciones realizadas sobre zonas de dominio público.

Conforme al art.410 del D.550/2022 de 29 de noviembre de la LISTA:

- 1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado."

Conforme al art.408 del RGLISTA:

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

a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección.

### 4. CONCLUSIÓN.



La documentación técnica necesaria cumple con lo estipulado en el RGLISTA, podría procederse con el inicio del procedimiento del reconocimiento de la edificación como AFO (art.408), posterior resolución (art.409) a los efectos estipulados en el art.410, pero previamente serán necesarios los informes sectoriales para determinar que no se ven afectados terrenos de dominio público (montes públicos, carreteras y/o parque natural) (art.408.a)

Cualquier actuación dentro del Parque Natural de la Sierra de Grazalema deberá contar con la autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente al igual que informe de Carreteras de la Junta de Andalucía dada su proximidad con la A-374.

Es todo lo que el técnico que suscribe puede informar al respecto, lo que comunicamos para su conocimiento y efectos oportunos.

En Villamartín, a 20 de agosto de 2024".

#### "INFORME JURÍDICO PARA DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

Visto el expediente en tramitación para la declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación, seguido a instancias de la interesada, y remitido por el Ayuntamiento de Grazalema, se procede a emitir el pertinente informe jurídico de conformidad con lo establecido en el art. 404 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sobre la base de los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

- I. En virtud de instancia formulada por la parte interesada, se insta la emisión de certificación legal acerca de la situación urbanística de las edificaciones sitas en la finca de referencia.
  - II. La mencionada solicitud se acompaña de certificado técnico.
  - III. Se trata de una vivienda existente y anejo a la misma.
  - IV. El suelo sobre el que se asienta la vivienda existente, se encuentra clasificado por el planeamiento como rústico de especial protección.
  - V. El Ayuntamiento presenta petición de asistencia ante la Diputación, con fecha 08/08/2024.
  - VI. No se acredita que la edificación en cuestión cuente con la pertinente licencia de obras. Se aporta a tal efecto autorización sectorial del organismo competente en materia de carreteras, pero no así la licencia municipal de obras.
- Vistos los antecedentes relacionados y demás extremos a tener en cuenta, cabe informar en atención a los siguientes

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: La concesión del reconocimiento al efecto está sujeta a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de (BOP núm. 109, de 7 de junio de 2007). Por su parte, viene igualmente en aplicación las disposiciones contenidas en el Título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía Título VIII, capítulo I del RGLISTA, así como las demás disposiciones concordantes. Del certificado presentado por la parte, se deduce que la edificación no contó con licencia, en tanto que en el mismo se alude al plazo de prescripción legal de 6 años. De haber contado con licencia de obras, no se demandaría el reconocimiento de la situación de AFO.

A) CUMPLIMIENTO DE LOS PRESUPUESTOS LEGALMENTE EXIGIBLES PARA EL RECONOCIMIENTO.



La documentación presentada se ajusta a las normas legales y reglamentarias que regulan la declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Por tanto, se cumple con los presupuestos que habilitan el otorgamiento de tal reconocimiento, en tanto que se carece de licencia de obras -según se deduce del expediente remitido-, a salvo de las deficiencias que se indican en este informe. En este sentido, se aporta por el solicitante certificado técnico en la que se acreditan los siguientes aspectos:

- a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- f) Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407.
- g) En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- h) A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia

En relación con el requisito señalado en el ap. e), ha de ponerse de manifiesto que el certificado aportado confirma que se cumple con la premisa relativa al hecho de llevar la construcción más de 6 años terminada. Considerando las características del edificio, la información catastral así como la autorización sectorial otorgada en su momento por el organismo competente en materia de carreteras, cabe concluir que efectivamente la antigüedad del mismo va más allá del plazo legal. Deberá contrastarse este aspecto por los servicios municipales.

Asimismo se pone de manifiesto en la certificación presentada que el inmueble cumple con las condiciones de seguridad y salubridad.

#### A) CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES:

El certificado técnico que se presenta por el interesado pone de manifiesto que la edificación existente no se ajusta a las actuales normas de planeamiento, en tanto que se incumple con el régimen propio del suelo en el que se asienta.

En este sentido, indicar que el art. 173 de la LISTA dispone que "Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación."



Se afirma en el mismo que la edificación principal data del año 1978 -46 años-. Por tanto ha de entenderse que habría prescrito el plazo legal de seis años para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística, y por ende, procede el reconocimiento de la situación de AFO.

No obstante, los servicios municipales podrán desvirtuar los medios de prueba que aporta el interesado, a través de la práctica de las pruebas que se pueda acordar.

#### B) CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

Se ha certificado el cumplimiento de tales condiciones, lo que hace viable en principio el uso que le es propio a la edificación actual.

De acuerdo con lo establecido en el art. 408.5 RGLISTA "5. Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

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

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

A fin de dar cumplimiento a las normas que hacen al uso residencial, en relación con las debidas condiciones de seguridad y estanqueidad, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras dirigidas al cumplimiento de las mismas.

Por otra parte, el art. 407.1 ap. c) exige que la edificación disponga de "c) Un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

d) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento."

Por lo que hace al abastecimiento de agua, suministro eléctrico y evacuación de aguas residuales el certificado señala que la vivienda cuenta con las instalaciones idóneas a tal fin.

Deberá aportarse, en su caso, boletín de instalación eléctrica para acreditar la idoneidad de la misma.



Asimismo, en relación con la evacuación de aguas residuales deberá acreditarse la correcta recogida de las mismas tras el depósito en la fosa séptica, mediante mecanismos homologados. De lo contrario, habrá de acreditarse que se cumple con lo establecido en el art. 9.2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

SEGUNDO: Se deberán recabar los informes de organismos sectoriales en caso que se vean afectados dominios públicos especiales -hidráulico, pecuario, etc.-, así como el relativo a espacios naturales protegidos, y el correspondiente a cualquier otro tipo de afección sobre el terreno -ex. Art. 173.2 LISTA y art. 408.2 RGLISTA-.

TERCERO: Conforme a lo previsto en el art. 410.5 RGLISTA, la edificación podrá tener acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, siempre que concurran los requisitos previstos en tal precepto.

CUARTO: En relación con la parcela sobre la que se asienta el inmueble, la misma se describe suficientemente en la certificación aportada, señalando las coordenadas georreferenciadas. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el art. 410.2 RGLISTA "2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación."

De esta manera, la declaración de AFO aprovecharía a la parcela descrita en la certificación técnica aportada.

QUINTO: Habida cuenta del estado edificatorio que presenta la finca, así como el entorno que le circunda, sería pertinente que el Ayuntamiento redactara y aprobara plan especial de adecuación ambiental y territorial, con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares, conforme a lo previsto en el art. 175 de la LISTA y 411 del RGLISTA.

Aprobado que fuera dicho plan especial, las edificaciones objeto del mismo pasarían a formar parte de la ordenación urbanística del PGOU mediante la modificación del mismo, siempre que aquéllas fueran compatibles con las normas del plan, en los términos previstos en el art. 176 LISTA.

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

#### CONCLUSIÓN

- La documentación aportada pone de manifiesto el cumplimiento de los requisitos para poder reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación, sin perjuicio de las salvedades puestas de manifiesto en relación con las instalaciones de la vivienda.
- Podrá ordenarse la ejecución de obras que respondan al cumplimiento de las condiciones de seguridad y salubridad que sean requeridas, en su caso.
- Una vez sean ejecutadas tales obras y recabados los informes sectoriales, en caso de resultar pertinentes, y subsanada la documentación en el sentido indicado anteriormente, procederá la resolución del procedimiento en forma favorable en los términos del art. 409 RGLISTA.



- La parcela que acceda a la declaración de AFO deberá ser suficientemente descrita en la resolución del procedimiento.
- El régimen aplicable a dicha edificación será el previsto en el art. 410 del RGLISTA.

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

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

- **PRIMERO.-** Incoar procedimiento para reconocer, si procede, la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones existentes en suelo rústico especialmente protegido en finca “Campobuche” Polígono 23, parcela 5 del término municipal de Grazalema (Finca “Campobuche”a con Referencia Catastral 11019A023000050000JQ) conforme a los informes obrantes en el expediente emitidos por el Servicio de Asistencia a municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.
- **SEGUNDO.-** Solicitar informe a los siguientes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados:
  - Parque Natural Sierra de Grazalema.
  - Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.
  - Empresa pública de Aguas Sierra de Cádiz S.A.
- **TERCERO.-** Notificar en legal forma al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.
- **CUARTO.-** Dar cuenta al Pleno de la Corporación Municipal para su conocimiento y efectos oportunos.

**PUNTO 4º: SOLICITUD PRESENTADA POR [REDACTED], REFERENTE A SEGREGACIÓN DE FINCA EN EL SECTOR R-3 PARCELA N.º 23 DE BENAMAHOMA. (Expte. Moad- 2024\_INF\_03/000002)**

Considerando la documentación aportada por [REDACTED], con Registro de Entrada n.º: 2024001305E de fecha 25.04.2024.

Considerando los informes técnicos y jurídicos emitidos por el Servicio de Asistencia a Municipios obrantes en el expediente con Registro de Entrada n.º: 2024003221E de fecha 17.10.2024 en los siguientes términos:

**“INFORME TÉCNICO sobre SEGREGACION de FINCA**

**DATOS:**

**SOLICITANTE:** [REDACTED]

**SOLICITUD:** Reconocimiento de segregación de finca.

**UBICACIÓN:** Sector R-3 parcela n.º 23 de Benamahoma.

**DOC. PRESENTADA:**

- Solicitud General de fecha 25/04/2024 y reg. entrada en el Ayuntamiento n.º 2024001305E.
- Copia de Contrato de Compraventa.
- Copia de informe de la Junta de Andalucía respecto de la aprobación del Planeamiento de Grazalema.
- Copia de Recibos de pago
- Plano de parcelario R-3



**INFORME:**

**1. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

*Planeamiento de aplicación:*

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, aprobado por la 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 del NNSS, BOJA, núm. 58, de fecha 23 de marzo de 2005.
- Modificación puntual del NNSS, BOJA, núm. 60, de fecha 29 de marzo de 2006.
- Modificación puntual NNSS mediante aprobación inicial, BOP, núm. 145, de fecha 30 de julio de 2009.

*Legislación aplicable:*

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 7/2021, de Impulso para 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)
- Ley 38/1.999 de ordenación de la edificación, el Código Técnico de la Edificación (RD. 314/2.006) y sus modificaciones posteriores.
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 (RSCL).
- Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común (RJAP-PAC).

*Circunstancias urbanísticas:*

- Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.
- Calificación del Suelo: S. Urbanizable Sectorizado – Sector R-3.

**2. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA:**

2.1. Según establece el punto 1.b) del Art 6.1.2 del TRPGOU de Grazalema, "en esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial", por lo que no es posible atender lo solicitado.

2.2. Por otra parte, habrá de realizarse en Proyecto de Reparcelación para la gestión del suelo, caso de ser varios propietarios, en el que se equidistribuyan las cargas y beneficios de los parcelistas en función a su participación en el sector.

**CONCLUSIÓN:**

Vista lo solicitado, no procede reconocer segregación alguna hasta que no se apruebe el Plan Parcial del Sector R3 y de realice su correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**"INFORME JURÍDICO PARA CONCESIÓN DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN**

Visto el expediente en tramitación para la concesión de licencia urbanística de segregación, seguido a instancias de la persona interesada, remitido por el Ayuntamiento de Grazalema, se procede a emitir el pertinente informe jurídico de conformidad con lo establecido en el art. 137 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, sobre la base de los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO:**



- I. En virtud de solicitud formulada por la persona interesada, se insta la concesión de licencia de segregación o reconocimiento de la preexistencia de parcela.
- II. La mencionada solicitud se acompaña de documentación atinente a la propiedad y planos de situación.
- III. El objeto de la actuación consiste en la segregación de finca.
- IV. El suelo sobre el que se asienta la finca existente, se encuentra clasificado por el planeamiento como urbanizable.
- V. El Ayuntamiento presenta petición de asistencia ante el Servicio de Asistencia Municipal, con fecha 16/09/2024.

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

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

La meritada finca se encuentra ubicada sobre el Sector R-3, según se indica en la documentación aportada, calificándose el mismo por el PGOU como suelo urbanizable sectorizado.

Según lo establecido en su art. 6.1.2, relativo a las actuaciones previas al desarrollo de los sectores, "1. En tanto no se apruebe el plan parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

(...)

b) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones hasta tanto no se apruebe el correspondiente plan parcial."

Por tanto, en caso de no haberse aprobado el correspondiente Plan Parcial para este ámbito de suelo urbanizable sectorizado, no cabrá autorizar la segregación que se pretende.

Ello debe ponerse en relación con el art. 12 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, referido a las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad del suelo, "El derecho de propiedad del suelo (...) Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26."

Por su parte, el art. 26.2 TRLS dispone que "La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística."

Con arreglo a lo anterior, será precisa la previa aprobación del citado plan parcial, para poder conceder licencia de parcelación, conforme a lo exigido por el PGOU.

**SEGUNDO:** En cualquier caso, la formación de fincas dentro del suelo urbanizable pasa por la aprobación igualmente del pertinente proyecto de reparcelación, en caso de coexistir varios titulares dentro del ámbito objeto de ordenación.



Según lo establecido en el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, "1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se adjudiquen fincas, parcelas o solares.

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la presente Ley.

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas."

Por tanto, la formación de fincas dentro del ámbito correspondiente al Sector R-3 obedecerá a la aprobación del proyecto de reparcelación.

De conformidad con lo anteriormente informado, cabe formular la siguiente

#### CONCLUSIÓN

No procede el otorgamiento de licencia de segregación respecto de la finca o parcela señalada por la persona interesada, en caso de no haberse aprobado el plan parcial de ordenación del Sector R-3.

El proyecto de reparcelación es el instrumento de ordenación que resulta preciso para la formación de fincas dentro del suelo urbanizable sectorizado, tras la aprobación de dicho plan parcial.



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

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

**PRIMERO.-** Desestimar la solicitud de otorgamiento de licencia de segregación.

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

**PUNTO 5º.- INCOACIÓN DE EXPEDIENTE PARA DECLARACIÓN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE RUINA DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE NUEVA Nº 18, DE GRAZALEMA.**

Visto el certificado técnico aportado por la Sra. Arquitecta Técnico Dña. Celia Viruez Duarte, colegiada número 2.261 en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz en relación con el inmueble ubicado en C/ Nueva nº 18 de Grazalema, en los siguientes términos:

*“Dña. Celia Viruez Duarte, Arquitecto Técnico, colegiada número 2.261 en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz, autora de proyecto de demolición de edificación en C/ Nueva nº 18 de Grazalema*

**CERTIFICA**

*Tras la visita de inspección se observaron las siguientes deficiencias y patologías:*

- a) El revestimiento del muro de fachada se encuentra desprendido, evidenciándose la avanzada disgregación de los muros.*
- b) La vivienda se encuentra desocupada y en mal estado como consecuencia de la lluvia.*
- c) El edificio se encuentra actualmente sin uso.*

*Considerado todo lo expuesto, y teniendo en cuenta además que:*

- 1º) El edificio se encuentra prácticamente en ruina.*
- 2º) No se ha producido ninguna actuación sobre el edificio tendente a la conservación, a lo largo de muchos años, eludiendo durante mucho tiempo, el cumplimiento del deber de conservación.*
- 3º) Se hace necesario la sustitución de los forjados existentes en el inmueble, lo cual supone un grado de intervención importante que está dentro del supuesto de Obras Mayores.*
- 4º) Se han perdido por completo las condiciones de aislamiento e impermeabilización de los elementos horizontales y verticales.*
- 5º) La edificación no cumple con las mínimas normas de carácter sanitario, las instalaciones o no existen o no cumplen con la normativa actual.*

*En el artículo 247.2, apartados a), b) y c) de la Ley del Suelo, establece que se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella, en los siguientes supuestos:*

- a) El coste de las reparaciones necesarias supera con creces el 50% del valor actual de la edificación, excluido el valor del terreno.*
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.*



c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Toda esta serie de consideraciones y otros muchos detalles observados, nos llevan a concluir que el edificio se encuentra en estado de RUINA, por lo que PROCEDE a declarar la edificación en RUINA y proceder a su demolición, dado que concurren las siguientes circunstancias:

a) El coste de las reparaciones necesarias supera con creces el 50% del valor actual de la edificación, excluido el valor del terreno.

b) El edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales.

Las reparaciones necesarias para recuperar las condiciones de seguridad y habitabilidad de la edificación consistirían en lo siguiente:

- Consolidación de cimentación y muros de carga.
- Sustitución de los forjados.
- Reposición e impermeabilización de la cubierta, con acabado adecuado.
- Sustitución de dinteles y cargaderos y reconstrucción de huecos de paso.
- Reposición de solerías.
- Resanado, enfoscado y pintura en paramentos exteriores e interiores.
- Colocación de todas las carpinterías, tanto exteriores como interiores.
- Ejecución de las instalación eléctrica, fontanería, saneamiento, ventilación, etc.

En el artículo 144, punto 3 de la Ley de Impulso a la sostenibilidad en el territorio de Andalucía, establece

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

• VALOR DEL INMUEBLE

De acuerdo al modulo colegial del año 2024 para viviendas unifamiliares entre medianeras, el valor es de 727,04 €/m<sup>2</sup>

Superficie construida catastral 112 m<sup>2</sup> ( 56 m<sup>2</sup> por planta)

112,00 m<sup>2</sup> x 727,04 €/m<sup>2</sup>= 81.428,48 €

• VALOR DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y MANTENIMIENTO

Consolidación de cimentación y muros de carga .....	13.256,00
Sustitución de los forjados .....	18.240,20
Reposición e impermeabilización de la cubierta, con acabado adecuado.....	11.632,12
Sustitución de dinteles y cargaderos y reconstrucción de huecos de paso.....	2.654,00
Construir losas escaleras, peldaños y revestimiento .....	7.570,32
Reposición de solerías .....	6.608,44
Resanado, enfoscado y pintura en paramentos exteriores e interiores .....	9.610,56
Colocación de todas las carpinterías, tanto exteriores como interiores .....	5.980,60
Ejecución de las instalación eléctrica, fontanería, saneamiento, ventilación .....	11.145,00
Total Valor obras conservación .....	86.697,24 €

Por todo lo expuesto, Cabe concluir: "QUE LA VIVIENDA EN CUESTIÓN SE ENCUENTRA EN ESTADO DE RUINA ORDINARIA, POR LO QUE PROCEDE A SU DECLARACIÓN DE RUINA DEBIDO A QUE EL COSTE DE LAS OBRAS DE



CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y MANTENIMIENTO NECESARIAS SUPERA EL 50% DEL VALOR ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN, EXCLUIDO EL TERRENO, ADEMÁS DE PRESENTAR UN AGOTAMIENTO GENERALIZADO DE SUS ELEMENTOS ESTRUCTURALES.”

*El paso del tiempo hace más palpable el estado ruinoso en el que se encuentra, por lo que debería procederse a su demolición lo antes posible. Grazalema, 21 de Noviembre de 2.024”*

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

*“Técnico informante: Sergio Rodríguez López, arquitecto técnico municipal de Grazalema y con motivo de la notificación recibida por parte de [REDACTED] en expediente 2021/DRB/000001 y con motivo de la visita realizada a inmueble en calle Nueva N.º 18, se emite el siguiente Informe técnico:*

**ANTECEDENTES:**

1.- Solicitud presentada por [REDACTED] solicitud de licencia de demolición con proyecto de demolición con visado N° 2021-02426 y Estudio Básico de Seguridad y Salud visado N° 2021-02427 por parte de Celia Viruez Duarte, Arquitecta Técnica colegiada N° 2261, y registro N° 2021001565 el 30/06/2021.

2.- Informe de Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, Petición de documentación respecto de expediente 2021/484 en el que se solicita “la siguiente información complementaria: • Estudio sobre las condiciones de estabilidad estructural y constructivas de la edificación del que se derive la justificación de la necesidad o no de su demolición total o parcial, debiendo presentarse, en su caso, el proyecto de la propuesta sustitutoria de los elementos a demoler al menos a nivel de Proyecto Básico. • Definición más exhaustiva del solar y sus elementos contruidos con su correspondiente acotado, así como de la fachada y secciones actuales. • Estudio arqueológico paramental de los muros y elementos subyacentes de posible interés histórico-cultural o bien su declaración de innecesariedad. Estas actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.” con fecha 7/02/2023.

3.- Reiteración solicitud inicial por parte del interesado el 17/10/2023, con numero de registro 2023002958E

4.- Solicitud de documentación con fecha 15/11/2023 de parte de Consejería de Turismo Cultura y Deporte en el que se requiere:

-Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

5.- Proyecto de Propuesta Sustitutoria, Registro de informe de Innecesariedad Arqueológica, Certificado de Ruina de Celia Viruez e Informe técnico municipal a Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, delegación territorial de Cádiz.

6.- Certificado con fecha 22/11/2024 y N° de Registro 2024003658E por parte de la Celia Viruez Duarte en el que se concluye “QUE LA VIVIENDA EN CUESTIÓN SE ENCUENTRA EN ESTADO DE RUINA ORDINARIA, POR LO QUE PROCEDE A SU DECLARACIÓN DE RUINA DEBIDO A QUE EL COSTE DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y MANTENIMIENTO NECESARIAS SUPERA EL 50% DEL VALOR ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN, EXCLUIDO EL TERRENO, ADEMÁS DE PRESENTAR UN AGOTAMIENTO GENERALIZADO DE SUS ELEMENTOS ESTRUCTURALES.”

**NORMATIVA DE APLICACIÓN**

**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.**

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, aprobado por la 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.



**Modificaciones Puntuales Texto Refundido PGOU:**

- 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: 235 de fecha 09/12/2015 y nº: 8 de fecha 14/01/2016
- Modificación Puntual nº: 3 TRPGOU: BOP nº: 8 de fecha 14/01/2016 y nº: 18 de fecha 28/01/2016
- DECRETO 208/2003, de 8 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Grazalema (Cádiz).

**NORMATIVA APLICABLE REFERENCIADA EN EL PRESENTE INFORME.**

**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.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la comunidad autónoma de Andalucía. En adelante RDU.

**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).
- El 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. 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.

**Materia administrativa:**

- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 (RSCL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**FUNDAMENTOS TÉCNICOS**

**PRIMERO.** Que una vez recibido a instancia de parte solicitud de estado ruinoso del inmueble sito en calle Nueva Nº 18 de Grazalema (Cádiz), y de Dña. Celia Viruez Duarte Arquitecta Técnica colegiada Nº 2261 en el colegio oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Cádiz, certificado técnico donde se indica el estado ruinoso del mismo inmueble.

Que en el mismo certificado recibido, se indica que el valor de las obras de conservación, consolidación y mantenimiento ascienden a 86.697,24€, y que el valor del inmueble de acuerdo al módulo colegial del año 2024 para viviendas unifamiliares entre medianeras asciende para la vivienda sita en Calle Nueva Nº 18 a 81.428,48€, por tanto se concluye en el mismo certificado "QUE LA VIVIENDA EN CUESTIÓN SE ENCUENTRA EN ESTADO DE RUINA ORDINARIA, POR LO QUE PROCEDE A SU DECLARACIÓN DE RUINA DEBIDO A QUE EL COSTE DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y MANTENIMIENTO NECESARIAS SUPERA EL 50% DEL VALOR ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN, EXCLUIDO EL TERRENO, ADEMÁS DE PRESENTAR UN AGOTAMIENTO GENERALIZADO DE SUS ELEMENTOS ESTRUCTURALES"

**SEGUNDO.** Que girada visita de inspección a calle Nueva N.º 18 se ha podido observar que el inmueble se encuentra en estado de ruina ordinaria, con peligro para la seguridad pública, haciendo necesaria la intervención municipal.



Referencia catastral	Localización
8511508TF8781S0001DA	CALLE NUEVA N.º 18 DE GRAZALEMA. (CADIZ)

*TERCERO. Que amparándonos en artículo 146 de la Ley 7/2021 de Impulso a la sostenibilidad en el territorio de Andalucía (LISTA) y de acuerdo a los artículos 328 a 330 del Decreto 550/2022, 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, procede la declaración de situación legal de ruina urbanística cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 144, siendo mayor del 50 % del costo de valor del inmueble.*

*Una vez recibido certificado de parte de parte de Celia Viruez Duarte, Arquitecta Técnica colegiada N° 2261, se expresan los motivos en los que se basa el estado de ruina, y se justifica la solicitud de la declaración, así como el estado físico del inmueble, acreditando las condiciones de seguridad, habitabilidad del citado inmueble.*

*Dadas las características del mismo, no cabe pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción, en tanto que el inmueble se encuentra en estado de ruina íntegra. La vivienda en cuestión se encuentra en estado precario de conservación, manteniendo un déficit en su estructura portante.*

*El edificio pertenece al Conjunto Histórico declarado de Grazales en Decreto 208-2003 de 8 de julio, aunque no se encuentra catalogado ni tiene ningún nivel de protección histórica, en Plan General de Ordenación Urbana de Grazales.*

*Toda vez quede finalizado el procedimiento de declaración de ruina urbanística será comunicado por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca afectada.*

*De acuerdo al artículo 329 del citado reglamento, la situación legal de ruina urbanística constituirá a la persona en las obligaciones del artículo 146.3 de la ley LISTA. Siguiendo:*

- a) Optar por la demolición o, en su caso por la completa rehabilitación del inmueble.*
- b) Adoptar medidas urgentes y realizar trabajos y obras necesarios para mantener y, en su caso recuperar la estabilidad y seguridad.*



**CONCLUSIÓN.** Se propone a alcaldía de este ayuntamiento de Grazalema que se incoe expediente de **DECLARACIÓN DE RUINA URBANÍSTICA ORDINARIA** con la tramitación preceptiva contemplada en el artículo 328 y 329 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dándose tramite de audiencia para que se puedan presentar cuantas alegaciones estime convenientes al interesado”.

Considerando que el artículo 146 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece lo siguiente:

**Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística**

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 144.

b) Cuando, acreditando la persona propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia a la persona propietaria y demás titulares de derechos afectados, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en el momento preciso las medidas recogidas en el apartado 4 del presente artículo. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

b) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.

c) Supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, otorgándose a la persona propietaria el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado siguiente. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo, la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 136.

d) La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas.

3. La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones de:

a) Optar por la demolición o, en su caso, por la completa rehabilitación del inmueble.



No procederá la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

4. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación".

Considerando que los artículos 328 a 330 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, establecen lo siguiente:

**Artículo 328.** Procedimiento de declaración de situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los supuestos previstos en el artículo 146 de la Ley.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada.

La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.

Si el procedimiento se iniciara a instancia de parte interesada, se harán constar en la solicitud:

a) Los datos de identificación relativos al inmueble.

b) La relación de los ocupantes legales del inmueble, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere. Si el que solicita la declaración de ruina es la persona propietaria del inmueble, acreditará también su titularidad

c) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina. Se acompañará de certificado, expedido por técnico competente, en el que se justifique la solicitud de la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

3. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios, a los titulares de bienes y derechos reales afectados y demás ocupantes legales. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la finca o fincas correspondientes y se hará constar en él por nota marginal el inicio del procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de ésta respecto de los deberes de edificar.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en el momento preciso las medidas recogidas en el artículo 330.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar la resolución de la declaración de situación legal de ruina urbanística será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación.



*En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. En caso de inicio de las actuaciones contempladas en el artículo 146.3 de la Ley antes de dictarse resolución, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo acordado para su ejecución.*

*Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciar un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.*

*5. La declaración de situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.*

*Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística, salvo en los casos previstos en el artículo 146.3.a) de la Ley.*

*Excepcionalmente, podrá acordarse declarar la situación legal de ruina urbanística de parte del inmueble cuando se trate de cuerpos independientes o distintos, o cuando se trate de cuerpos aislados y separados que no repercutan sobre el resto de la edificación.*

*6. La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas.*

*7. Los procedimientos que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz observarán, además, lo prevenido en la legislación en materia de patrimonio histórico.*

**Artículo 329.** Efectos de la declaración de situación legal de ruina urbanística.

*1. La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones establecidas en el artículo 146.3 de la Ley.*

*2. La declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, otorgándose a la persona propietaria y por procedimiento establecido en el artículo 286 el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado 1. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 331.*

**Artículo 330.** Ruina física inminente.

*1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística.*

*2. A tal efecto, una vez tenga conocimiento de la amenaza de ruina inminente dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección por los técnicos municipales. Se emitirá informe sobre las condiciones de seguridad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato, incluso en el mismo acto de inspección mediante levantamiento de la correspondiente acta, y sin perjuicio de dictar las órdenes de ejecución que procedan.*



3. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

Y visto el informe emitido por el Sr. Secretario-Interventor de fecha 29.11.2024.

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

**PRIMERO.-** Incoar expediente contradictorio de declaración de la situación legal de ruina urbanística del inmueble sito en C/ Nueva n.º: 18 de Grazalema.

**SEGUNDO.-** Poner el expediente de manifiesto a los propietarios y demás titulares de derechos afectados así como a la Consejería de Cultura de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146.2 a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en concordancia con el artículo 328.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre dándoles traslado del presente acuerdo para que en un plazo de quince días aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

**TERCERO.-** Solicitar al Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la finca o fincas correspondientes y se hará constar en él por nota marginal el inicio del procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de ésta respecto de los deberes de edificar.

**CUARTO.-** Declarar al propietario como incumplidor del deber legal de conservación de la construcción o edificación y que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil es responsable de los daños que resulten del estado ruinoso del edificio, al establecerse en el citado artículo que "el propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias".

**QUINTO.-** Notificar en legal forma al titular del inmueble para su conocimiento y efectos oportunos.

**PUNTO 6.- RESOLUCIÓN 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.º 2, DE GRAZALEMA, INSTRUIDO A INSTANCIA DE [REDACTED] (EXPEDIENTE MOAD N.º 2023/LDR\_01/000003).**

Considerando el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 26.04.2024 de admisión a trámite y apertura del expediente de calificación ambiental referente a la solicitud de trámite de calificación ambiental (Expte. N.º 2023/LDR\_01/000003) en calle Agua n.º 2 de Grazalema, y proyecto y Evaluación Ambiental. Calificación Ambiental, redactado por la Arquitecta D<sup>a</sup>. Antonia Bocanegra Iglesias) para la actividad de "TIENDA DESTINADA A LA VENTA DE QUESOS ARTESANALES Y OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS" en calle Agua n.º 2, de Grazalema, con Registro de Entrada n.º: 2023003831E de fecha 27.12.2023, presentada por [REDACTED], con N.I.F. n.º ...//..., y domicilio en C/ ...//..., de Grazalema.

Considerando que durante el trámite de información pública y notificación a colindantes se han presentado alegaciones por [REDACTED], con Registro de Entrada n.º 2024001529E de fecha 20.05.2024, en los siguientes términos:



*"ESCRITO DE ALEGACIONES ANTE EL AYUNTAMIENTO DE GRAZALEMA*

*[REDACTED], mayor de edad, de estado civil: Casado, titular del dni numero ...//... con domicilio en Grazalema en ... // ...*

*"Solicito que estudien bien la apertura del negocio en calle Agua n.º 2, porque no estoy de acuerdo por los olores ocasionados en este tipo de negocios. Como por ejemplo la Abuela Agustina que todo su entorno huele a queso. Me niego porque no voy a poder ni abrir las ventanas y puertas de mi casa. (Nieto de José Castro Delgado). En Grazalema a 20 de mayo de d2024."*

Visto el Informe técnico, de fecha 25.09.2024, emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal D. Sergio Rodríguez López, en los siguientes términos:

*"...//...*

**RESOLUCIÓN DEL TRAMITE DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL**

**5. ANTECEDENTES DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL**

*Consta admisión a trámite del Expediente de Calificación Ambiental aprobada en Sesión Extraordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Grazalema el día 26 de Abril de 2.024, amparado en Informe Técnico de fecha 21 de marzo de 2024.*

*Consta Alegación por parte de [REDACTED] con entrada en el Registro General de fecha de 20/05/2024 y nº 2024001529E.*

*Consta escrito por parte de [REDACTED] con entrada en el Registro General de fecha de 26/07/2024 y nº 2024002124E, sobre informe de respuesta a las alegaciones presentadas por parte de [REDACTED]. En el que la proyectista Antonia Bocanegra Iglesias, explica las medidas adoptadas para paliar los olores durante el desarrollo de la actividad.*

**6. ARGUMENTOS TÉCNICOS**

*Vista la documentación descrita en los apartados anteriores, se procede a la contestación de las alegaciones y se considera que se corrigen lo expuesto por el alegante, en cuanto a la medidas adoptadas para paliar los olores durante el desarrollo de la actividad..*

*Por tanto, la actividad es compatible con las Normas Urbanísticas de aplicación y está sujeta a lo establecido en el resto de normativa vigente que vela por la conciliación con el uso residencial, normativa expuesta en los documentos técnicos y en el informe técnico previo de quien suscribe, tales como por ejemplo la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, "Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía", (Real Decreto 1371/2007)DB-HR: Documento Básico de Protección frente al Ruido del CTE. Así mismo, se dará cumplimiento a lo establecido en el condicionado ambiental.*

*En cuanto al sistema de climatización propuesto, el Estudio Acústico Previo da cumplimiento a la instrucción técnica nº 3 del Decreto 6/2012, de 17 de enero "Contenidos Mínimos de los Estudios Acústicos" en el que establece que "una vez terminada la adaptación del local, se realizaran mediciones acústicas in situ para comprobar que se cumple con las exigencias del Decreto 6/2012 en las edificaciones colindantes mas afectadas por los ruidos provenientes de la actividad, proponiéndose las siguientes mediciones:*

*Medida de nivel de ruido transmitido y del nivel de aislamiento en las viviendas, laterales y superior.*

*Tras la ejecución de la obra bajo la supervisión de la dirección facultativa, se realizará ensayo in situ para verificar el cumplimiento de la normativa acústica y de vibraciones vigente, tal que se garantice el cumplimiento de la normativa justificando que con las medidas correctoras queda protegido todo el ámbito en relación a los ruidos y vibraciones.*



Conclusiones.

Por lo expuesto anteriormente, se emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE, con el fin de que por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Grazalema se proceda a autorizar la Resolución del Trámite de Calificación Ambiental correspondiente a la actividad sita en Calle Aguas nº 2 de Grazalema, a instancias de [REDACTED] con DNI N.º: ...//..., con referencia catastral 8909102TF8780N000110 dedicado a Establecimiento comercial destinado a la venta de quesos artesanales y otros productos alimenticios artesanales, incluida en la categoría 81 del Anejo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, conforme el procedimiento establecido en el Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, proponiéndose el siguiente

7. CONDICIONADO AMBIENTAL:

1. Se cumplirán cada una de las condiciones y directrices fijadas en el proyecto técnico suscrito por el ingeniero técnico industrial D. Antonia Bocanegra Iglesias y estudio acústico realizado por D. Antonio Vargas León.
2. La actividad a desarrollar será la de Establecimiento comercial destinado a la venta de quesos artesanales y otros productos alimenticios.
3. La ocupación máxima del local será de 6 personas.
4. Se cumplirán las condiciones de suministro y acometidas de las infraestructuras urbanas de electricidad fijadas, de abastecimiento de agua y saneamiento fijadas por las empresas suministradoras.
5. Se deberá asegurar la correcta ventilación del local y emisiones a la atmósfera, según lo dispuesto en la legislación de aplicación, debiéndose cumplir las condiciones y medidas correctoras establecidas en el proyecto técnico suscrito por la Arquitecta D<sup>a</sup> Antonia Bocanegra Iglesias, además de las siguientes:
  - Cumplimiento de las condiciones fijadas en el contrato de mantenimiento periódico de la instalación por empresa homologada, el cual deberá estar en vigor durante todo el periodo de desarrollo de la actividad. Cumplimiento de las condiciones fijadas en la ficha de características y homologación del sistema de instalación.
6. Se deberá asegurar los correctos niveles acústicos y de ruido conforme lo dispuesto en la legislación y normativa de aplicación, debiéndose cumplir las condiciones y medidas correctoras establecidas en el proyecto técnico suscrito por la arquitecta D<sup>a</sup> Antonia Bocanegra Iglesias, y estudio acústico realizado por D. Antonio Vargas Leon, aportados por el interesado, así como cualquier otra complementaria a fin de garantizar el descanso de personas en una zona con predominante uso residencial.
7. Se cumplirá lo dispuesto en la legislación en materia de sanidad y salud pública, debiendo el interesado garantizar que todos los partícipes en el desarrollo de la actividad, tengan las autorizaciones pertinentes que garanticen las adecuadas condiciones de salubridad, higiene y salud.
8. Se cumplirá lo dispuesto en la legislación de aplicación en lo referente a la venta de bebidas alcohólicas y entrada a menores al local.
9. Estará prohibido fumar en todo el local, con indicación de cartel informativo al respecto.
10. Se aportará contrato de gestión y retirada de aceites usados, por empresa homologada, el cual deberá estar vigente durante todo el periodo de desarrollo de la actividad.
11. Se realizarán las revisiones periódicas de conservación, reparación, actualización y de mantenimiento que procedan conforme lo dispuesto en la legislación de aplicación, de las instalaciones del establecimiento: gas, electricidad, abastecimiento, humos,...
12. Se deberá garantizar el siguiente condicionado durante la ejecución de las obras: Las fachadas presentarán revestimientos lisos y acabados en color blanco. Se emplearán carpinterías de madera barnizada/pintada en colores tradicionales o PVC o aluminio lacado, imitación madera. La cerrajería será de hierro pintado en negro. Con el fin de



observar la correcta composición de los huecos de fachada, se deberán respetar la alineación de los ejes con respecto a la planta superior. No se podrán abrir huecos a propiedades colindantes, de ningún tipo. El sistema de extracción de humos en fachada deberá reducirse a la mínima expresión, sin sobresalir del plano de fachada y con rejilla de acabado perfectamente integrada en la misma, separado lo máximo posible de las propiedades medianeras. Caso de colocarse cartel publicitario, deberá solicitarse permiso ante el Ayuntamiento de Grazalema.

13. El funcionamiento de la actividad, una vez ejecutadas las obras, estará sujeto a declaración responsable, con presentación de la siguiente documentación: Certificado final de obras suscrito por facultativo competente y visado por colegio profesional. Boletines de instalaciones: gas, agua y electricidad. Certificado de instalaciones conrincendios, emitido por empresa especializada. Contrato de mantenimiento con empresa especializada, del sistema de extracción de humos.

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

### III. LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE OBRAS

Primero. Una vez resuelto el trámite de Calificación Ambiental, toda vez que la actuación solicitada se considera VIABLE conforme lo dispuesto en el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística PGOU, está sujeta a licencia urbanística municipal, incluso de conformidad con lo estipulado en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) quedará sujeta a la misma definición, debiendo ser presentada conforme Modelo Normalizado en el Ayuntamiento por parte del interesado.

Consecuentemente, la actuación solicitada por [REDACTED], con referencia catastral 8909102TF8780N000110 dedicado a Establecimiento comercial destinado a la venta de quesos artesanales y otros productos alimenticios artesanales se considera VIABLE, quedando el inicio de las obras condicionado a la presentación de los siguientes documentos por parte del interesado:

1.- Presentación de Solicitud de Licencia urbanística municipal de Obras conforme lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

2.- Nombramiento de técnicos facultativos con misiones durante las obras: director principal, director de ejecución y coordinación en materia de seguridad y salud.

3.- Pago de Tasas e ICIO.

4.- Una vez acabada la actuación urbanística declarada, el interesado lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, solicitando licencia de funcionamiento conforme modelo normalizado de Declaración Responsable junto con la documentación legalmente establecida que proceda (Certificado Final de Obra, Modificaciones de Proyecto junto con coste real y efectivo de las obras realizadas, Boletines de Instalaciones, Certificado de Correcta Ejecución de Acometidas, Alta y/o Modificación en Catastro...). Todo ello para su inspección técnica por el Ayuntamiento o, en su caso, por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz a fin de comprobar si se ajusta estrictamente a lo solicitado, 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)".

Considerando que para la implantación de actividades clasificadas, esto es, actividades que pueden ser molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, el ordenamiento jurídico vigente, y con base en la protección medio-ambiental, exige a la Administración Pública para estas actividades que puedan afectar al medio ambiente, la necesidad y obligatoriedad de tramitar el correspondiente expediente para la prevención y control ambiental con información pública conforme a la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y que básicamente tiene como finalidad verificar la licitud de la "localización" de la misma y determinar las "medidas correctoras" necesarias para garantizar la seguridad, anulando o reduciendo los efectos perniciosos o de riesgo. Así el artículo 42 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio establece textualmente que la calificación ambiental tiene por objeto la evaluación de los efectos ambientales de determinadas actuaciones, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que debe realizarse.



Considerando por ello que se deben respetar las medidas correctoras especificadas en el Proyecto así como las descritas anteriormente como condicionado ambiental en el informe técnico emitido, estimándose, por ello, las alegaciones formuladas en el sentido de que se debe cumplir por el promotor las medidas correctoras para garantizar la seguridad y salubridad necesarias y procederse a la verificación técnica del cumplimiento de las mismas y en orden a que en todo momento se garantice que la salubridad, descanso y bienestar de todos los vecinos colindantes y visitantes así como que se cumplen los horarios legalmente establecidos de apertura y cierre del establecimiento.

Y visto el informe de Secretaría-Intervención de fecha 28.11.2024.

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

**PRIMERO.-** Estimar las alegaciones formuladas por [REDACTED] en el sentido de que se debe cumplir por el promotor las medidas correctoras para garantizar la seguridad y salubridad necesarias y procederse a la verificación técnica del cumplimiento de las mismas y en orden a que en todo momento se garantice que la salubridad, descanso y bienestar de todos los vecinos colindantes y visitantes esté garantizado así como que se cumplen los horarios legalmente establecidos de apertura y cierre del establecimiento.

**SEGUNDO.-** Informar favorablemente la Calificación Ambiental de la actividad "ESTABLECIMIENTO COMERCIAL DESTINADO A LA VENTA DE QUESOS ARTESANALES Y OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS ARTESANALES" en calle Agua n.º 2, de Grazalema, instruido a instancia de [REDACTED], a los efectos del artículo 41 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, conforme el procedimiento establecido en el Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, debiéndose respetar las medidas correctoras especificadas en el Proyecto así como las descritas anteriormente como condicionado ambiental en el informe técnico emitido.

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

Igualmente el promotor de la actividad como responsable de la misma deberá disponer del correspondiente Seguro de responsabilidad civil con las coberturas legalmente establecidas. Deberá cumplir y respetar todas las disposiciones legales vigentes en cada momento en materia de seguridad alimentaria que resulten de aplicación, de naturaleza sanitaria y de salubridad y en materia de establecimientos públicos. No se podrá iniciar la actividad, en ningún caso, si no se cumplen todos los requisitos técnico-sanitarios preceptivos. Todo el personal que trabaje en la actividad deberá cumplir la normativa técnico-sanitaria y disponer de la formación preceptiva en manipulación de alimentos que garantice la protección de la salud.

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



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

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

**SÉPTIMO.-** Notificar en legal a los interesados para su conocimiento y efectos oportunos.

**OCTAVO.-** Dar traslado a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y a la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía para su conocimiento y efectos oportunos.

**PUNTO 7º.- REQUERIMIENTO A LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN EN EL SECTOR R-2 DEL PGOU DE GRAZALEMA PARA QUE CONSTITUYAN LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA EN LA QUE SE DESIGNEN LOS CARGOS DE LA MISMA.**

Considerando el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 08.03.2024 referente a "Punto 5º.- Aprobación inicial de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación en el Sector R-2 del PGOU de Grazalema y del Proyecto de estatutos y de bases de actuación a fin de constituir la Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora, para la gestión del Sector R-2 de suelo urbanizable ordenado, mediante el sistema de compensación, en cuya parte dispositiva se establecía lo siguiente:

*PRIMERO.- Aprobar inicialmente la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación en el Sector R-2 del PGOU de Grazalema.*

*SEGUNDO. Aprobar inicialmente el proyecto de estatutos y de bases de actuación a fin de constituir la Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora, para la gestión del Sector R2 de suelo urbanizable ordenado, mediante el sistema de compensación.*

*TERCERO. Someter la iniciativa, incluidos el proyectos de estatutos y de bases de actuación a un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, encontrándose asimismo a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento. Durante el período de información pública, quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, a los efectos de que se presenten las alegaciones y sugerencias que se consideren pertinentes. De forma simultánea y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora en el citado plazo.*

*CUARTO. Notificar a los promotores así como a las personas interesadas que no hayan suscrito dicha iniciativa para que éste surta los efectos propios del trámite de audiencia.*

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

Considerando que se ha sometido al trámite preceptivo de información pública mediante anuncio en el BOP n.º: 58 de fecha 25/03/2024 y sede electrónica del Ayuntamiento **sin que se hayan presentado alegaciones al respecto.**

Considerando que los artículos 132, 219 y 220 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, establecen lo siguiente:



**“Artículo 132. Procedimiento para la constitución de Entidades colaboradoras.**

1. El procedimiento para la constitución de las entidades colaboradoras se realizará conforme a lo previsto este artículo, sin perjuicio de las particularidades que para cada una de ellas establece el Reglamento.

2. El procedimiento para la constitución de la entidad colaboradora se iniciará a solicitud de los interesados, debiendo acompañarse del proyecto de estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.

3. En el plazo de veinte días desde su presentación, la Administración actuante adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la solicitud por causa justificada.

b) Aprobación inicial de los estatutos de la entidad colaboradora.

4. Con la aprobación inicial de los estatutos se acordará un periodo de información pública de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, conforme al artículo 8.2. De forma simultánea y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora en el plazo que se establezca.

5. Concluidos los trámites de audiencia e información pública, la Administración actuante emitirá informe sobre las alegaciones presentadas, designará representante en su máximo órgano de gobierno y requerirá a los promotores para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública. En la escritura pública se designarán los cargos de los órganos de gobierno, que deberán ocuparse por personas físicas o por personas jurídicas representadas por una persona física.

6. Al otorgamiento de la escritura de constitución los promotores deberán citar a todos los propietarios o interesados afectados. En la escritura de constitución deberá constar al menos:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos.

d) Acuerdo de constitución.

7. Una copia autorizada de la escritura y de los estatutos se trasladarán a la Administración actuante para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica, así como a adoptar acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora. Aprobada su constitución, el municipio procederá de oficio a la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras. El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial correspondiente expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los mismos con motivo de los trámites de información pública, audiencia e informes. Igualmente, se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de un mes desde la notificación. Se deberá dar traslado a la Administración actuante de copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

8. El plazo máximo para la aprobación definitiva de los estatutos, y en su caso de las bases de actuación, será de tres meses desde la presentación de la solicitud. Dicho plazo quedará suspendido desde la notificación a los promotores del requerimiento de subsanación del proyecto de estatutos, en su caso, hasta su subsanación y desde el requerimiento de constitución de la entidad colaboradora hasta la presentación de la escritura.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo. En tal caso, la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica con la presentación ante la Administración actuante, si no se hubiera hecho con anterioridad, de la copia autorizada de la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

9. La modificación de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, requerirá aprobación de la Administración actuante. Los acuerdos respectivos y el contenido de la modificación se publicarán en Boletín Oficial que corresponda y se inscribirán en el Registro de Entidades Colaboradoras.

No se considerará modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social ni el cambio, conforme a los estatutos aprobados, de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de la entidad colaboradora. A tal efecto, sólo se requerirá la comunicación a la Administración actuante del acuerdo adoptado para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

10. Los Registros municipales de entidades colaboradoras tienen carácter público y dependerán de cada



Ayuntamiento.

Se inscribirán en el registro municipal correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración actuante, quedando depositados en el Registro los acuerdos, un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.

Deberán ser igualmente inscritas las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad”.

**Artículo 219. Procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación.**

1. En el plazo de veinte días desde la presentación de la iniciativa, la Administración actuante, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

- a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.
- b) Aprobación inicial de los estatutos y bases de la actuación de transformación urbanística.

2. Con la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, se acordará someter la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación a información pública, así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, conforme a lo previsto en el artículo 132.

Se considerarán como interesados los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución, los titulares de sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

3. Simultáneamente al trámite previsto en el artículo 132.5, la Administración actuante resolverá la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación. El plazo máximo para aprobar dicha iniciativa será de dos meses desde la presentación de la solicitud.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, pudiendo proceder al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación prevista en el artículo 132.

4. El sistema de compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7. En la notificación se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación.

5. Otorgada escritura de constitución se procederá conforme a lo establecido en el artículo 132.7.

6. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases y estatutos si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y estatutos, y los propietarios que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo 218. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo.

Para la aprobación del modelo general municipal de bases y estatutos, el Ayuntamiento lo someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal web de la Administración actuante. Finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

**Artículo 220. La Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde la aprobación de sus estatutos, que:

- a) Asume frente a la Administración actuante la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
- b) Actúa como fiduciario con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios.



- c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
2. La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante de la Administración actuante que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.
3. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación al respecto se precisará su modificación por el procedimiento seguido para la aprobación de estos.
4. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:
- a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.
- b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.
5. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, las fincas de aquellos propietarios que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, podrán quedar exonerados de la afección urbanística, en los términos previstos en los artículos 163 y 164 así como en el 92.6 de la Ley”.

Y considerando la documentación obrante en el expediente e informes técnico y jurídicos emitidos al respecto con la asistencia del Servicio de asistencia a Entidades Locales de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz y el informe propuesta de resolución de Secretaría-Intervención, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, acuerda:

- **PRIMERO.-** Aprobar el sistema de compensación en el Sector R-2 del PGOU de Grazalema y requerir a los propietarios afectados para que constituyan la Entidad Urbanística de conservación mediante Escritura pública en la que se designen los cargos de la misma, conforme al artículo 132.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- **SEGUNDO.-** El sistema de compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. La falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación conforme a lo establecido en el artículo 2019 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre
- **TERCERO.-** Una copia autorizada de la escritura y de los estatutos se trasladarán al Ayuntamiento para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica, así como a adoptar acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora. Aprobada su constitución se procederá de oficio a la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras. El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial correspondiente expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los mismos con motivo de los trámites de información pública, audiencia e informes. Igualmente, se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión



dentro del plazo de un mes desde la notificación. Se deberá dar traslado al Ayuntamiento de copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

- **CUARTO.-** Designar como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Entidad al Sr. Alcalde D. Carlos Javier García Ramírez.
- **QUINTO.-** Notificar en legal forma a los interesados para su conocimiento y efectos oportunos
- **SEXTO.-** Dar cuenta al Pleno de la Corporación Municipal para su conocimiento y efectos oportunos.

#### **PUNTO 8º.- CREACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.**

Considerando la necesidad de creación y constitución del Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Grazalema, en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como el Art. 132 y la disposición transitoria décima 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 (Reglamento LISTA).

Considerando que hasta el momento el control y custodia del Registro de Entidades Colaboradoras en Andalucía era competencia de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a través de las Delegaciones Territoriales, por lo que una vez creado por el Ayuntamiento dicho Registro corresponderá a la Entidad Local practicar los asientos relativos a su municipio, dejando la Delegación Territorial de practicar asientos relativos al municipio de Grazalema.

Considerando que con la aprobación del Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, ya se indicaba un plazo para la creación de los registros municipales de entidades colaboradoras, que debía producirse en un plazo no superior a seis meses desde la entrada en vigor del RGLISTA y que, para ello, las delegaciones territoriales de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán las hojas registrales de las entidades inscritas en su municipio (apartado primero de la disposición transitoria décima del RGLISTA).

En cumplimiento de dicha disposición por parte de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio se ha comunicado a este Ayuntamiento, con Registro de Entrada n.º: 2023001671E de fecha 16.06.2023, la recopilación de los Asientos que han sido objeto de inscripción hasta el momento en dicha Delegación Territorial en relación con las entidades colaboradoras pertenecientes al ámbito de este Ayuntamiento, a saber:

- Asiento 493, de fecha 03.07.2007:

Constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-7 "Avenida de Andalucía" aprobada por Decreto de Alcaldía n.º: 207/2007 de fecha 31.05.2007 y elevada a la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a los efectos previstos en los artículos 27.2 y 163.7 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y autorizada la inscripción por la citada Delegación Provincial en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras bajo el Asiento 493, en fecha 03.07.2007.

Igualmente se nos solicitaba que cuando se procediese a la creación por este Ayuntamiento del Registro Municipal de Entidades Colaboradoras en cumplimiento de la obligación impuesta por la citada



disposición adicional octava de la LISTA y transitoria décima del reglamento, se pusiera en conocimiento de dicha Delegación Territorial, significando que a partir de ese momento correspondería al Ayuntamiento practicar los asientos relativos a su municipio y advirtiéndose que, en todo caso, esta Delegación Territorial dejará de practicar asientos relativos a su municipio desde el 22 de junio de 2023, correspondiendo al Ayuntamiento el cumplimiento de lo previsto en el artículo 132 del Reglamento General de la LISTA.

En el ámbito de la ejecución urbanística, tanto la LISTA (artículo 89) como el RGLISTA (artículos 130 y siguientes) regulan la colaboración pública-privada que se plasma en las llamadas entidades colaboradoras que podrán tener como objeto, entre otros, la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la conservación de las obras de urbanización.

Así, el artículo 131.2 del RGLISTA, dispone que tendrán la consideración de entidades colaboradoras:

**a)** Las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de los instrumentos de ordenación tales como:

- 1.º Junta de Compensación (Art. 220 Reglamento LISTA).
- 2.º Entidad Urbanística de Cooperación (Art. 230 Reglamento LISTA).
- 3.º Entidad de Urbanización (Art. 242 Reglamento LISTA).

**b)** Las entidades urbanísticas de conservación, tales como:

- 1.º Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización (Art. 201 Reglamento LISTA).
- 2.º Entidad Urbanística de Conservación de la Edificación (Art. 317 Reglamento LISTA).

**c)** Las entidades de adecuación ambiental y territorial, que tendrán por objeto la ejecución y conservación de las medidas de adecuación ambiental y territorial establecidas en los planes especiales de adecuación ambiental y territorial cuyo objeto es identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares para establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población (Art. 415.1 b) Reglamento LISTA).

**d)** Las entidades de colaboración para la ejecución y conservación de las actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado (Art. 42.2 b) Reglamento LISTA).

**e)** Las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales del suelo urbano para contribuir a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios de dichas áreas –previstas en la disposición adicional primera de la LISTA, cuyo régimen jurídico será desarrollado por la comunidad autónoma– .

**f)** Cualquier otra que cumpla los fines de las entidades colaboradoras.

Todas ellas tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante, estando sujetas a su tutela, y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos, conforme a lo previsto en el artículo 132.

Además, los acuerdos de las entidades colaboradoras podrán ser recurridos, en todo caso, ante la Administración actuante, cuya resolución agotará la vía administrativa de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo.



Considerando que conforme a a la normativa de aplicación y, específicamente en lo previsto en el Art. 132.7 al 132.10 Reglamento LISTA, los actos susceptibles de inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras son, entre otros, los siguientes:

- 1.º La aprobación de la constitución de la entidad colaboradora.
- 2.º La aprobación de la adhesión de propietarios o interesados que no hubiesen otorgado escritura de constitución.
- 3.º La aprobación definitiva de los estatutos y, en su caso, de las bases de ejecución, así como de las modificaciones de ambos.
- 4.º El cambio de domicilio social y el cambio, conforme a los estatutos aprobados, de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de gobierno y administración de la entidad colaboradora no se considera modificación de estatutos.
- 5.º La Incorporación de empresas urbanizadoras.
- 6.º La aprobación por la transformación, disolución y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

A la vista de lo expuesto anteriormente y de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA, así como el Art. 21.1 s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,

Y considerando el informe propuesta de resolución de Secretaría-Intervención, de fecha 02.12.2024, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

- **PRIMERO.-** Crear el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Grazalema.
- **SEGUNDO.-** Aprobar conforme a información facilitada por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio respecto a las entidades urbanísticas colaboradoras inscritas a día de hoy en el Registro de Entidades Colaboradoras, la siguiente inscripción en el citado Registro hasta la fecha:
  - Inscripción 1ª: Constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-7 "Avenida de Andalucía" aprobada por Decreto de Alcaldía n.º: 207/2007 de fecha 31.05.2007 y autorizada su inscripción por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras bajo el Asiento 493, en fecha 03.07.2007.
- **TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para su conocimiento y efectos oportunos.
- **CUARTO.-** Publicar anuncio de la creación del citado Registro en el BOP y en el Tablón de anuncios de la Sede Electrónica.
- **QUINTO.-** 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 doce horas y cuarenta y seis 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