

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 9 DE SEPTIEMBRE DE 2.020

En la Ciudad de Sanlúcar la Mayor, a nueve de Septiembre de dos mil veinte, siendo las doce horas y treinta y ocho minutos, previa convocatoria al efecto realizada en tiempo y forma, se reúnen en la Sala de Juntas de la Casa Casa Ayuntamiento, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, Don Eustaquio Castaño Salado, que se encuentra asistido de D^a Carmen Sánchez-Agosta Aguilera, Vicesecretaria-Interventora, los señores, Don Manuel Colorado Castaño, Don Juan Salado Ríos, Don Manuel Macías Miranda y Don Jesús Cutiño López, todos los cuales y juntamente con Doña M^a Jesús Marcello López, que no asiste, habiendo justificado su ausencia a juicio de la Presidencia, forman la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

El objeto de la reunión, celebrar la Sesión correspondiente al día de la fecha, para conocer de los asuntos de su competencia en virtud de delegación del Sr. Alcalde, efectuada mediante Decreto nº 310/19, de fecha 5 de Julio de 2.019.

Abierta la sesión por la Presidencia, y comprobado por la Vicesecretaría la existencia de quórum de asistencia necesario, se procede a conocer y resolver acerca de los distintos asuntos que integran el Orden del Día, en relación de los cuales, se adoptaron los siguientes acuerdos:

1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 21 DE AGOSTO DE 2.020.

Por la Presidencia en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 91, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se pregunta a los señores reunidos, si tienen que formular alguna observación al borrador del acta de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local, el día **21 de Agosto de 2.020**, la cual ha sido distribuida en la convocatoria, al no formularse observación alguna, es aprobada por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que integran la Junta de Gobierno Local.

2.- DACIÓN DE CUENTA INFORME RELATIVO A ACTUACIÓN EN POSTE DE INFRAESTRUCTURA AÉREA EN CALLE

Por el Delegado de Obras Públicas, Servicios Generales, Infraestructuras y Medio Ambiente se da cuenta del informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha de 07/09/20, del siguiente tenor literal:

“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Asunto: *Informe relativo a actuación en poste de infraestructura aérea en calle*

Informe:

Se redacta con fecha 27/05/2020 informe a solicitud del Delegado Obras Públicas, Servicios Generales, Infraestructuras y Medio Ambiente en relación con la existencia de un poste de infraestructuras aéreas en mal estado, con el siguiente contenido:

“ Se comunica por parte del Delegado la existencia de un poste de hormigón en mal estado correspondiente a la sujeción de infraestructuras aéreas en calle en Sanlúcar la Mayor.

Imagen 1: Poste en calle

Imagen 2: calle

Tal y como puede observarse en las fotografías, el poste se encuentra compuesto de hormigón armado, y debido a diversas causas, la expansión de las barras de acero interior (probablemente por la ausencia de cerco de acero adecuado, unido a un recubrimiento que ha perdido su capacidad) ha producido la rotura del hormigón que lo recubre.

Imagen 3 y 4: Poste en mal estado

Como puede observarse, la grieta no es central, sino en la cara externa, por lo que el riesgo, más que de caída del poste, es de caída de elementos que lo recubren a la vía pública.

Se recomienda la sustitución del poste como medida de seguridad.

Como medida temporal se recomienda, con carácter lo más inmediato posible, el picado del recubrimiento exterior en peor estado, con riesgo de caída.

En caso de no procederse a la sustitución, debiera procederse a la colocación de presillas metálicas en su parte inferior para mayor seguridad.

Dada la existencia de arqueta de electricidad en la parte inferior, y las características del cableado, a falta de un mayor conocimiento del mismo, aparentemente los cables, previsiblemente los que se encuentran colgados en el cotado poste son de telefonía o comunicaciones.

(...)"

Habida cuenta de que con fecha de 28 de mayo de de 2020 se adoptó el siguiente acuerdo:

18.- PUNTO URGENTE. (ARTÍCULO 91.4 DEL R.O.F)

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 91.4 del ROF, a propuesta del Sr. Delegado de Obras Públicas, Servicios Generales, Infraestructuras y Medio Ambiente en relación con la existencia de un poste de infraestructuras aéreas en mal estado, en calle en Sanlúcar la Mayor, se justifica la urgencia como consecuencia de la necesidad de evitar desprendimientos en la vía pública con el consiguiente peligro que se pudiera ocasionar a las personas o a los bienes y por ende, evitar riesgos innecesarios.

En virtud de lo anterior, la Junta de Gobierno Local, acuerda por unanimidad de los seis miembros que la integran, incluir en el orden del día el siguiente punto:

1º DAR CUENTA DEL INFORME EMITIDO POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES RELATIVO A LA ACTUACIÓN EN POSTE DE INFRAESTRUCTURA AÉREA EN CALLE ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 27 de Mayo de 2020, relativo a la existencia de un poste de infraestructuras aéreas en mal estado, en calle , cuyo contenido literal es el siguiente:

(...)

En virtud de los antecedentes anteriormente puestos de manifiesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, acuerda:

PRIMERO.- Requerir al titular del poste de infraestructuras aéreas ubicado en calle de esta

localidad la sustitución inmediata del mismo, como medida de seguridad, y como medida temporal, con carácter lo más inmediato posible, el picado del recubrimiento exterior en peor estado, con riesgo de caída, todo ello a la vista de informe técnico anteriormente transcrito.

SEGUNDO.- Notifíquese al interesado, al Delegado de Obras Públicas, Servicios Generales, Infraestructuras y Medio Ambiente, y a los Servicios Técnicos Municipales.”

Con fecha de 09/06/2020 (R.S. 2218) se notificó a las empresas suministradoras ENDESA ENERGIA XXI y TELEFONICA DE ESPAÑA, SAU el citado acuerdo.

Transcurrido un periodo de más de dos meses desde entonces, la única información recibida ha sido una llamada telefónica a los Servicios Técnicos Municipales por parte de la empresa ENDESA, indicando que ninguno de los cables existentes corresponde a su infraestructura.

Es por ello que se estima que dicho cableado corresponde a infraestructuras de telefonía, no teniendo conocimiento de que la empresa suministradora pretenda hacer ninguna actuación al respecto.

Dado lo anterior, y en base al riesgo para las personas dado el mal estado del actual y de su cercanía a la zona de tránsito de vehículos de la travesía de la carretera A-473, se estima necesaria la sustitución del poste de telefonía existente con los medios disponibles, mediante la adquisición del mismo y sustitución del existente.

Se describe a continuación el contenido de los trabajos por administración.

Descripción de los trabajos

Poste de hormigón armado vibrado, de 9 m de altura y 800 daN de esfuerzo nominal (Poste de hormigón armado vibrado, de 9 m de altura y 800 daN de esfuerzo nominal, según UNE 207016 y UNE-EN 12843.), empotrado en dado de hormigón HM-25/B/20/I, fabricado en central. en suelo cohesivo, mediante Miniretroexcavadora sobre neumáticos, de 37,5 kW. Y Camión con grúa de hasta 6 t, incluso desmantelamiento de poste existente y su traslado a vertedero

	Importe
Materiales	469,55
Equipo y maquinaria	65,91
	65,91
Mano de obra	80,94
	80,94
Total	763,25
IVA (21%)	126,29
Total (IVA inc.)	889,54 €

Conclusiones:

En base a todo lo anterior se comunica la necesidad de sustitución por parte del Ayuntamiento del Poste de Telefonía en calle Los Postigos, debido a su mal estado, con el coste económico que se recoge en el presente informe.

Lo que se transmite a los efectos oportunos.”

Asimismo, se pone de manifiesto por el Delegado de Obras Públicas, Servicios Generales, Infraestructuras y Medio Ambiente que se han hecho gestiones posteriores a dicho informe, que indican que el referido poste pertenece a infraestructura de Endesa.

Visto cuanto antecede, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto

310/19, de 05/07/19, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO: solicitar nuevo informe a los Servicios Técnicos municipales para su remisión a la Vicesecretaría en orden a la tramitación del oportuno expediente para imposición de orden de ejecución por razones de seguridad al titular del poste en mal estado, todo ello **con carácter urgente**, dado el riesgo para las personas derivado del estado del mismo.

SEGUNDO: notificar el presente acuerdo a los Servicios Técnicos así como a Vicesecretaría. “

3.- DAR CUENTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL ESCRITO PRESENTADO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE SANLÚCAR LA MAYOR POR EL QUE SE REMITE ESCRITURA DE SEGREGACIÓN DE FINCA REGISTRAL Y SOBRE LA DUDA FUNDADA SOBRE EL PELIGRO DE CREACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. ACUERDOS QUE PROCEDAN (Expte. 20/20.- D.U.)

La Vicesecretaría-Interventora traslada a la Junta de Gobierno Local lo siguiente:

“Mediante oficio con registro de entrada nº 4768, de 28/08/20, se remite por el Registro de la Propiedad nº 1 de Sanlúcar la Mayor, al amparo del art. 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, escritura de segregación de finca registral nº en tres fincas resultantes, sin haberse aportado licencia de segregación y existiendo duda fundada del peligro de creación de núcleo de población, al efecto de que por el Ayuntamiento se adopte el acuerdo que proceda.

En la escritura se pone de manifiesto que no se aporta licencia de segregación ni certificado de innecesariedad, si bien se indica que se acredita la solicitud de la misma mediante escrito con entrada en el Registro General del Ayuntamiento el 27/03/20, suscrito por D. y D^a. , reiterado mediante escrito con entrada en el Registro del Ayuntamiento el 03/01/20, suscrito por D.

El art. 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio establece: “Divisiones y segregaciones

En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

1. Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

2. Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

3. Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

4. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

5. Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.º de la Ley Hipotecaria."

Visto el deber de la Administración municipal de iniciar los procedimientos de protección de legalidad urbanística que se contempla en el art. 37 del RDUa y el deber de incoar los procedimientos sancionadores ante presuntas infracciones urbanísticas se prevé en el art. 54 del RDUa.

Lo que se le traslada a la Junta de Gobierno Local en base a las facultades delegadas en dicho órgano por la Alcaldía mediante Decreto nº 310/19, de 05/07/19, para su conocimiento, y toma de decisiones sobre la tramitación de expediente de protección de la legalidad urbanística y de procedimiento sancionador, en su caso, respecto de la segregación no amparada en licencia urbanística que este Ayuntamiento ha conocido en virtud de la comunicación recibida desde el Registro de la Propiedad, proponiéndose a la misma, como primeras actuaciones, la adopción de los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO: solicitar a los Servicios Técnicos se revise el estado de la solicitud de licencia de segregación o, en su caso, declaración de innecesariedad presentada por D. y Dª. mediante escrito con entrada en el Registro General del Ayuntamiento el 27/03/20, reiterado mediante escrito con entrada en el Registro del Ayuntamiento el 03/01/20. En el caso de que no se hubiera resuelto, se proceda a su tramitación oportuna.

SEGUNDO: para el caso de que no fuera conforme con la ordenación urbanística la segregación realizada, se remita a la Vicesecretaría del Ayuntamiento Certificación catastral actual de la finca, así como el preceptivo informe sobre los siguientes extremos, en orden al inicio del correspondiente expediente de protección de la legalidad urbanística:

- Clasificación y calificación del suelo afectado por la actuación.
- Si la actuación realizada es o no manifiestamente incompatible con la ordenación urbanística. (art. 52 RDUa)
- En el caso de tratarse de actuaciones manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, medidas concretas en las que consistirá la reposición de la realidad física, coste de las mismas, y plazo para llevarlas a cabo."

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 310/19, de 05/07/19, por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

ÚNICO: solicitar a los Servicios Técnicos se revise el estado de la solicitud de licencia de segregación o, en su caso, declaración de innecesariedad presentada por D. y D^a. mediante escrito con entrada en el Registro General del Ayuntamiento el 27/03/20, reiterado mediante escrito con entrada en el Registro del Ayuntamiento el 03/01/20. En el caso de que no se hubiera resuelto, se proceda a su tramitación oportuna.

A la vista de lo que se resuelva en la solicitud de licencia de segregación anterior, la Junta de Gobierno Local adoptará el acuerdo que proceda.

4.- RESOLUCIÓN EXPEDIENTE SANCIONADOR EN MATERIA DE SALUD (EXPTE. 01/20. VAR)

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- Con fecha 26 de junio de 2019, la Inspección del Distrito Sanitario Aljarafe-Sevilla Norte gira las visitas de inspección al establecimiento donde la empresa realiza su actividad de , situado en la calle de la localidad de Sanlúcar la Mayor. Se levantó el acta 73509, del que se extrae el siguiente contenido:

..."

".

SEGUNDO.- Con fechas 14 de junio, 20 de julio y 9 de noviembre de 2017, la Inspección del Distrito Sanitario Aljarafe-Sevilla Norte gira las visitas de inspección al establecimiento donde la empresa realiza su actividad de , situado en la calle , de la localidad de Sanlúcar la Mayor, en las actas que documentan la actuación se hace constar:

"...

".

TERCERO.- Dicha actuación dio lugar a la apertura del correspondiente expediente sancionador por parte del Excmo Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, el cual fue resuelto mediante la imposición de una multa de dos mil cien euros (2.100,00€) por la comisión de las siguientes infracciones:

:

1.

.

2..

3..

4..

5. .

6. .

7. .

CUARTO: En base a los hechos expuestos, la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha de 16/01/20, adoptó acuerdo de Iniciación de procedimiento sancionador, que fue notificada el 03/02/20 al interesado, sin que haya presentado alegaciones contra la misma, tal como se hace constar en la Diligencia de Vicesecretaría de 09/07/20 obrante en el expediente, ni reconocido su responsabilidad, ni abonado el pago anticipado de la sanción propuesta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La presente Resolución se emite de conformidad con el artículo 90 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO.- Puesto que el interesado no ha presentado alegaciones al Acuerdo de Iniciación hemos de dar por ciertos los hechos consignados en el acta 73509 de la Inspección del Distrito Sanitario Aljarafe-Sevilla Norte, en virtud del artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

TERCERO: Se considera que los hechos expuestos constituyen una infracción administrativa grave, conforme a lo dispuesto en el artículo 105.1.e) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, *"las que se produzcan de forma negligente, por la falta de controles y precauciones exigibles en la actividad, servicio o instalación de que se trate y den lugar a riesgo o alteración sanitaria grave"*, al infringir la siguiente normativa:

Del Reglamento (CE) Núm. 852/2004, de 29 de abril, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la higiene de los productos alimenticios:

- Anexo II, Capítulo I. Punto.1
- Anexo II, Capítulo V. Punto.1 a) y Capítulo XII,
- Anexo II, Capítulo IX. Punto.2.

Del Reglamento (CE) núm. 1169/2011, de 25 de octubre, sobre la información alimentaria facilitada al consumidor y por el que se modifica varios Reglamentos:

- Capítulo III. Artículo 6.

Del Real Decreto 1376/2003, por el que se establecen condiciones sanitarias para la comercialización de carnes en establecimientos de comercio al por menor:

- Anexo. Capítulo 1. Punto 19.
- Anexo. Capítulo 1. Punto 1d).
- Artículo 5. Punto 2.

Los hechos descritos pueden ser sancionados, de acuerdo con lo que resulte de la instrucción, conforme a lo establecido en el artículo 107.1. b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, con multa desde tres mil un euros (3.001,00 €) hasta quince mil euros (15.000,00€). En el presente caso, ante la gravedad del riesgo para la salud y la reiteración en algunos incumplimientos, queda fijada la sanción en una multa

de cuatro mil euros (4.000,00 €).

CUARTO: Visto que mediante escrito con registro de entrada en el Ayuntamiento nº 3862, de 20/07/20, se ha indicado por el Instructor del expediente que, “al no haberse recibido ningún tipo de alegación, documento o propuesta de prueba por parte del expedientado en el plazo establecido, el acuerdo de inicio citado en los antecedentes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 64.2.f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá ser considerado propuesta de resolución”.

A la vista de cuanto antecede, en virtud de las competencias atribuidas a la Alcaldía, por la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, en su art.109.2, y en base a la delegación de competencias en la Junta de Gobierno Local realizada mediante Decreto nº 310/19, de 05/07/19, ésta por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO: declarar a _____, con C.I.F. _____, responsable de la infracción administrativa grave tipificada anteriormente, imponiéndole la sanción administrativa consistente en **multa de cuatro mil euros (4.000,00 €)**.

SEGUNDO: Notifíquese el presente acuerdo al sancionado y dar traslado del mismo a la Intervención y Tesorería Municipales, a los efectos oportunos.

TERCERO: Remitir certificado del presente acuerdo a la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Salud y Familias, para su debida constancia.

5.- DECLARACIÓN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA DE FINCA REGISTRAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA, ZONAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL INCLUIDOS EN EL POTAU “ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS” (Expte 03/20.- D.U.)

Visto el escrito remitido por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, registrado de entrada en este Ayuntamiento con fecha de 17/01/20 y registro nº 291, por el que ponen en conocimiento de este Ayuntamiento que se ha practicado en ese Registro una inscripción de declaración de obra nueva en la finca registral nº _____ al amparo del apartado a) del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con apoyo en catastro acreditando la antigüedad de la obra.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en relación con la inscripción de la declaración de obra nueva en la referida finca registral, de fecha de 20/08/20, y cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Asunto: INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA EN FINCA REGISTRAL Nº

Se redacta el presente informe relativo a escrito de 17/01/2020 (R.E. 291) de inscripción de obra nueva en finca registral nº _____ de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral _____, al amparo del art.28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que se cita:

“(…) a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta

notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general “

En relación a lo anteriormente citado, y con objeto de dictar resolución conforme corresponde a esta Administración, se informa de la concreta situación urbanística de la citada obra nueva. Para ello se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- No se tiene constancia de la existencia de licencia urbanística de las construcciones descritas en la nota simple aportada.

Se comunica con fecha 30/07/2020 por parte del Archivo Municipal la existencia de la siguiente documentación:

- Licencia de obras Exp 55/84, solicitada por D....., para construcción de pared de bloques. No corresponde a la parcela de referencia, ya que en los Padrones de rustica que se acompaña consta el número de parcelas y polígonos de los que es titular el Sr. Padrón Rustica 1986

- Licencia de obras Exp 54/88, solicitada por D....., para construcción de cuarto de aperos. No corresponde a la parcela de referencia, ya que en los Padrones de rustica que se acompaña consta el número de parcelas y polígonos de los que es titular el Sr., Padrón Rustica 2.018, Polígono 12 Parcela

- Licencia de obras Exp 179/90 solicitada por D° para construcción de cuarto de aperos. No corresponde a la parcela de referencia,.....de rustica que se acompaña consta el número de parcelas y polígonos de los que es titular el Sr., Padrón Rustica 2.018 Polígono 12 Parcela 34.

- Se obtiene por estos Servicios Técnicos certificado de catastro desde la sede electrónica del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCInicio.aspx>), de la finca referida, si bien la indicada en la nota simple corresponde con la parcela rústica (), no a la construcción, la cuál es la referencia catastral , en el que consta como año de construcción el año 1989

- No se corresponde la superficie declarada en nota simple con la obtenida de la certificación catastral. Consta asimismo documentalmente el análisis de esta construcción en el suelo no urbanizable por parte del documento de Avance del PGOU de Sanlúcar la Mayor (año 2006, sobre cartografía del año 2004-05), como se expone en la tabla a continuación:

	Nota simple 2020	Catastro 2020	Avance PGOU 2006
Vivienda	99,45m ² c	91 m ² c	214,15 m ² c
almacén	15,43 m ² c	20m ² c	-
Otros (deportivo)	-	39 m ² c	-
Porche (100%)	-	61 m ² c	
Total	114,88 m²c	295 m²c	214,15 m²c (*)

(*) en obras. Hace referencia a las parcelas 53 y 107 del polígono 12

Se deduce por tanto que existe una discordancia entre las superficies catastrales declaradas y la expresadas en la nota simple, así como la de construcciones ejecutadas previsiblemente entre el periodo comprendido entre los años 2006 y 2020.

En base a ello se informa:

Situación urbanística:

En relación a la inscripción de finca en suelo rústico con una edificación destinada a vivienda, teniendo en cuenta la información catastral recabada así como la que se deriva de la base cartográfica existente e imágenes aéreas, y en particular lo establecido en el planeamiento vigente (PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL de las Normas Subsidiarias a la LOUA e Innovación nº 7 del Planeamiento Vigente de Sanlúcar la Mayor modificación de la normativa urbanística del suelo no urbanizable de especial protección) se informa que la citada parcela y las construcciones en ellas existentes se encuentran localizadas en **suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, zonas y elementos de protección territorial incluidos en el POTAUS, “Espacios Agrarios de Interés”**.

Delimitación de su contenido:

Queda definido en el P.G.O.U., Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor, aprobado el 2 de febrero de 2010, BOP de 7 de junio de 2010, e Innovación núm. 7. Modificación de la normativa urbanística del suelo no urbanizable de especial protección del municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 22 de octubre de 2014 (BOJA 122 de 25 de junio de 2015).

En concreto, lo especificado en el art.14.4 del citado documento de planeamiento:

ARTÍCULO 14. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y MEDIDAS

QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS (OE)

(...)

4.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en los artículos 153 a 157 de las Normas Subsidiarias vigentes y en el artículo 52.6 de la LOUA.

Art. 153. Parcelaciones y Reparcelaciones.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en las presentes N.S.

Art. 154. Usos

Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar
- Explotaciones agropecuarias y sus almacenes anexos
- Industrias agropecuarias
- Industrias de tipo extractivo o derivadas
- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de ubicarse forzosamente en esta clase de suelo.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Art. 155. Actuaciones Residenciales.

En ningún caso las actuaciones de carácter residencial podrán tener la consideración de utilidad pública o interés social.

Art. 156. Núcleo de Población

Se considera que se constituye núcleo de población cuando se dan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Densidad edificatoria superior a 1 viv/Ha
- b) Infraestructura común a más de 3 viviendas de alguno de los Servicios urbanísticos: abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica o acceso a viario.
- c) Distancia entre edificaciones, cuando se trate de vivienda familiar, inferior a 100 mts.
- d) Se podrá permitir la implantación de otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o

social,
debidamente justificadas, sin la limitación de la distancia entre edificaciones.

Art. 157. Concesión de Licencias.

En consecuencia con el artículo anterior la construcción de vivienda familiar en suelo no urbanizable tendrá que ser tramitada a la Comisión Provincial de Urbanismo, según los artículos 85 y 43.3 de la Ley del Suelo y el Artículo 44 de su Reglamento de Gestión y habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima adscrita a una vivienda: 10.000 m².
- b) Dotación de los servicios urbanísticos de accesibilidad, agua, alcantarillado y energía no común a más de 3 viviendas.
- c) Distancia a cualquier edificación existente o de construcción aprobada superior a 100 metros, efectuándose esta medición con un círculo de este radio y centro en el punto de ubicación de la petición de licencia.

Artículo 52. Régimen del suelo no urbanizable (LOUA)

6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

- b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

En base a las ortofotos disponibles se considera que dicha vivienda constituye, junto a las existentes en el entorno, un núcleo de población, estándose por tanto a lo establecido en el planeamiento vigente para este tipo de edificaciones.

Asimismo, resulta de aplicación lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) para este tipo de suelos.

Limitaciones impuestas:

Las derivadas de la aplicación de la normativa expresada así como la de aplicación de la legalidad vigente a este tipo de construcciones en suelo no urbanizable de especial protección, así como de lo expresado en el artículo 14.4 normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos, del P.G.O.U., Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor.

En su caso, las derivadas de la aplicación del art.3.2. Del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, a las edificaciones irregulares terminadas en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas, técnicamente individualizables e identificables, ejecutadas sin licencias para las que no resultare 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 al art.185 de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, no pudiendo acceder éstas a los servicios básicos, ni pudiéndose realizar en ellas obra alguna hasta la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Asimismo, en su caso, las derivadas de la aplicación de la disciplina urbanística a las posibles construcciones ejecutadas sin licencia para las que no haya prescrito el plazo para la aplicación de las medidas oportunas de restitución de la legalidad urbanística.

Lo que se comunica para proceder a dictar resolución¹, sin perjuicio de informes o expedientes complementarios que correspondan. Dada la constancia de la existencia de la edificación sin licencia en suelo no urbanizable de especial protección a partir de la documentación presentada, se insta a la inspección de la finca por parte del servicio de inspección municipal para la verificación de su estado.

Visto que, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (BOP nº 224, de 26/09/2014), la expedición de los informes técnicos sobre una parcela o solar está sujeta a una tasa de 119,97 euros, que será liquidada en su momento por la Tesorería Municipal.

Considerando que con ocasión de la determinación de la concreta situación urbanística de la Finca Registral nº ha sido preciso expedir el informe Técnico anteriormente transcrito, estando, como tal, sujeto al pago de la tasa indicada.

Considerando que, según la comunicación del Registro de la Propiedad y Catastro, los titulares de la finca son D. , y D^a.

Visto el informe jurídico emitido por la Vicesecretaría, de fecha de 28/08/20, sobre obra presuntamente ilegal puesta de manifiesto en el informe de los Servicios Técnicos Municipales para la declaración de situación urbanística en finca registral (Expte. 03/20.- D.U.), en el que se concluye: *“A la vista de la existencia de una obra presuntamente ilegal puesta de manifiesto en el informe del Arquitecto Municipal de fecha de 20/08/20 referido anteriormente, se da traslado a la Junta de Gobierno Local, -en virtud de las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 310/19, de 05/07/19-, del contenido del presente informe jurídico, en orden a la toma de decisiones respecto del ejercicio de las potestades de inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística y sancionadora que este Ayuntamiento tiene atribuida, para poder concretar las circunstancias que concurren en este caso en concreto y actuar en consecuencia con arreglo a la normativa vigente, incluido el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda.”*

Visto cuanto antecede, de conformidad con la normativa citada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 310/19, de 05/07/19, la Junta de Gobierno Local, con cuatro votos a favor de los seis miembros que la integran, y la abstención del Sr. Alcalde, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO: Determinar la concreta situación urbanística descrita en el informe Técnico anteriormente transcrito, de la Finca Registral nº inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral

SEGUNDO: indicar que, una vez haya adquirido firmeza el presente acuerdo, se remitirá certificación del mismo, junto con una Diligencia de Vicesecretaría acreditativa de dicha firmeza, al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

TERCERO: remitir el presente acuerdo a la Tesorería Municipal, a efectos de liquidar la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (informes técnicos sobre una parcela o solar: 119,97 euros).

CUARTO: notificar el presente acuerdo a los titulares registrales y catastrales de la finca, D. , y D^a. , para su conocimiento, y dar traslado del mismo a los Servicios Técnicos Municipales.

1) El presente informe se considera un informe urbanístico sujeto a tasas. La realización del mismo se debe a la comunicación por parte del Registro de la Propiedad en la fecha indicada.

6.- DECLARACIÓN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA DE FINCA REGISTRAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Expte 08/20.- D.U.)

Visto el escrito remitido por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, registrado de entrada en este Ayuntamiento con fecha de 01/04/20 y registro nº 1868, por el que ponen en conocimiento de este Ayuntamiento que se ha practicado en ese Registro una inscripción de declaración de obra nueva en la finca registral nº al amparo del apartado a) del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con apoyo en catastro acreditando la antigüedad de la obra.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en relación con la inscripción de la declaración de obra nueva en la referida finca registral, de fecha de 20/08/20, y cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Asunto: INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA EN FINCA REGISTRAL Nº

Se redacta el presente informe relativo a escrito de 01 de abril de 2020 (R.E. 5059) de inscripción de obra nueva en finca registral nº de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral al amparo del art.20.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (modificado por la Ley 8/2013) que se cita:

(...) a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general “

(...) c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados

En relación a lo anteriormente citado, y con objeto de dictar resolución conforme corresponde a esta Administración, se informa de la concreta situación urbanística de la citada obra nueva. Para ello se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- Consta licencia de primera ocupación concedida el 25 de Mayo de 2000 según acuerdo de Junta de Gobierno Local (licencia de obras de 23 de mayo del mismo año)*
- No consta certificado de antigüedad de las edificaciones, si bien consta certificado final de obra*

del conjunto de las viviendas de fecha 18 de julio de 2000. En certificado de catastro obtenido de la sede electrónica del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVClncio.aspx>) se expone como año de construcción asimismo el año 2000.

- El certificado de catastro define una superficie construida de 87m² similar a la de la nota simple (86 m²c), no superando la edificabilidad máxima permitida para la parcela.

En base a ello se informa:

Situación urbanística:

La citada parcela y construcción se encuentra localizada en **suelo urbano consolidado**. Resulta de aplicación las ordenanzas correspondientes al Plan Parcial "Huerta Abajo".

Delimitación de su contenido:

Queda definido en el P.G.O.U., Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor, aprobado el 2 de febrero de 2010, BOP de 7 de junio de 2010, así como, de manera específica, en la ordenanza del Plan Parcial "Huerta Abajo", y en concreto en los arts. 12 a 20 y art.26 correspondientes a la zonificación de la parcela (Grado 2, Manzana M13), que a continuación se expone:

Artículo 12. Criterios de aplicación.

Las edificaciones que se levanten en el ámbito de este Plan Parcial deberán cumplir :

- a. Las condiciones establecidas en el presente capítulo.
- b. Las condiciones particulares de zona fijadas en el capítulo IV de esta Ordenanzas.
- c. Complementariamente, las condiciones dictadas, en su caso, por las Normas Urbanísticas generales de las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes.

Artículo 13. Número de plantas y altura de la edificación.

1. El número máximo, y mínimo en su caso, de plantas será el indicado en el Plano de Ordenación nº 8 "Ordenación General. Condiciones de volumen" , y en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.
2. La altura de la edificación que, en su caso, se establece en las condiciones particulares de cada zona tiene el carácter de altura máxima.
3. La altura de la edificación se medirá entre el punto medio de la rasante en fachada y la parte inferior del último forjado.
4. La altura hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a cuatro (4) metros. La solería de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de 1,20 metros sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de la misma.
5. Las plantas tendrán una altura libre mínima de 2,60 metros.
6. En caso de cubierta de vertiente de tejado, la cornisa podrá elevarse en una altura no superior a 30 centímetros sobre la del forjado y a partir de ella la pendiente del tejado no excederá de 35º, prohibiéndose expresamente el aprovechamiento del espacio bajo estas cubiertas, recuperando así los tejados con las inclinaciones habituales.

Artículo 14. Condiciones de composición.

- a. Todos los huecos a fachada mantendrán la proporcionalidad tradicional de forma rectangular con altura superior al ancho.
- b. El porcentaje de longitud de huecos sobre la longitud de la fachada no será superior al 40%.
- c. Se permitirán vuelos abiertos (balcones) en planta primera con una proyección máxima

sobre el plano de fachada de 60 cms. Se prohíbe expresamente el cerramiento del vuelo para su incorporación a la vivienda como superficie útil.

d. Los huecos en fachada se dispondrán de forma que se encuentren separados de los linderos laterales 1,5 veces mínimo su longitud de vuelo.

Artículo 15. Construcciones bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo rasante, no destinada a vivienda ni lugares de trabajo, que no computará a efectos del número de plantas y edificabilidad definidas en estas Ordenanzas, si la parte superior del forjado no supera en 1,20 metros a las rasantes de la parcela, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida.

2. Las condiciones mínimas serán las siguientes :

a. Altura libre 2,20 metros.

b. En el caso de sótanos mancomunados, tendrán que comunicar con patio o jardín, o bien con la parte superior del edificio por tubo o patinejo de ventilación con sección mínima de un (1) metro cuadrado. En el caso de semisótano, la superficie de ventanas será superior a 1/12 de la superficie útil del local.

c. Cuando se prevea acceso de vehículos al sótano o semisótano, se dispondrá en la parte superior de la rampa un tramo horizontal ("meta") de cuatro (4) metros de longitud a partir de la alineación de fachada; así mismo, su puerta se situará en la parte superior de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

3. En todo caso, el acceso del sótano o semisótano a la planta baja de la vivienda se realizará mediante el mismo cajón de escalera que conecte con el resto de las plantas, es decir, en cuanto a diseño, construcción y dimensiones de escalera se refiere.

Artículo 16. Edificaciones por encima de la altura señalada.

1. Por encima de la altura señalada, podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros y de altura no superior a dicho retranqueo mínimo. Su superficie no excederá de un 25% de la construida en la planta inmediatamente inferior, comprendiéndose en esta superficie la salida de escalera, trasteros, lavaderos, etc..

2. Se autoriza en el ático el uso de vivienda siempre que se encuentre vinculada funcionalmente con el resto de las plantas de la vivienda por la misma escalera, es decir, en cuanto a diseño, construcción y dimensiones se refiere.

3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático.

Artículo 17. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán de teja o azotea plana, transitable o no. En caso de azotea visitable, tendrá el carácter de terraza practicable.

2. En el caso de cubierta inclinada, no podrá superar en ningún caso los 35° sobre la horizontal.

Artículo 18. Aparcamientos.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia municipal de obras, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican en el presente artículo.

2. Los aparcamientos exigidos se situarán obligatoriamente en el interior de la parcela o manzana, pudiendo localizarse en las siguientes situaciones:

- En la planta baja dentro o fuera de la edificación.
- En planta sótano o semisótano de la parcela de la manzana. En el caso de plantearse un sótano o semisótano común para toda la manzana, éste tendrá carácter de mancomunidad de uso y dispondrá de accesos unificados.

3. Las dotaciones de reserva de aparcamiento serán de una plaza por cada vivienda como mínimo o por cada 100 metros cuadrados de edificación de uso docente y Servicios de Interés Público y Social.

Artículo 19. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Todos los lugares de uso público, como espacios libres, supermercados, garages, docente, comercio, etc., tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación si fueran precisos.

2. Así mismo, se recomienda que tanto el acceso a las parcelas como a las viviendas dispongan de los medios apropiados que eliminen las barreras arquitectónicas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 20. Condiciones generales de estética.

1. No se autorizará la utilización de materiales cuya degradación en el tiempo sea ostensible, así como el empleo de fibrocemento o similar en cubiertas y paramentos vistos. Se prohíbe la utilización de revestimientos cerámicos en las fachadas.

2. En las fachadas se utilizarán revestimientos con materiales tradicionales a base de enfoscados, etc., preferentemente de color blanco.

3. Los depósitos de agua y espacios destinados al tendido de ropa se situarán fuera de las vistas de los viales y espacios públicos.

4. Las medianeras vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolverse de forma singular atendiendo a su especial situación para que, en el caso de aparecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, debiendo aparecer su diseño en proyecto. En consecuencia, se prohíbe los paños ciegos en cualquiera de los paramentos de las fachadas de las edificaciones en esquina.

5. Los huecos de ventilación y de instalación de aire acondicionado que aparezcan en la fachada se dispondrán en consonancia con el resto de sus elementos (ventanas, vuelos, puerta, cornisas, recercados, etc.), no distorsionando la composición del conjunto.

Artículo 26. Zona residencial.

1. Delimitación : comprende las manzanas identificadas como m-1, m-2, m-3, m-4, m-5, m-6, m-7, m-8, m-9, M-10, M-11, M-12, M-13 y M-14 en los planos de ordenación correspondientes.

2. Carácter : los terrenos comprendidos en esta zona tendrán el carácter de dominio y uso privado.

3. Condiciones de uso :

a. Uso dominante :

- Grado 1: vivienda unifamiliar.
- Grado 2: vivienda unifamiliar, comercial y hotelero.

b. Usos compatibles en planta baja :

- *Grado 1: no se permiten otros usos distintos del dominante.*
- *Grado 2: oficinas y comercio. Se prohíben expresamente los usos relacionados con taller artesanal, panaderías o despachos (expendidurías) de fabricación propia o cualquier otro similar que propicie la emanación de ruidos o humos, así como cualquier otro uso incompatible con el residencial.*

Los locales destinados a usos no residenciales compatibles con la vivienda, presentarán con carácter obligatorio fachada y acceso a vía o espacio público.

c. Usos compatibles en planta primera y ático :

- *Grado 1: No se permitirán ningún tipo de uso compatible distintos a los relacionados con la vivienda, según queda definido en las presentes Ordenanzas.*
- *Grado 2: comercial, oficinas y hotelero.*

d. Usos compatibles en planta sótano y semisótano :

- * *Aparcamiento de vehículos.*
- * *Trasteros.*
- * *Almacén y taller artesanal que no propicien la emanación de ruidos o humos.*
- * *Cualquier otro uso compatible con el permitido en las plantas superiores.*

4. Tipología:

- *Grado 1: Viviendas unifamiliares adosadas , en manzana o en hilera*
- *Grado 2: edificio de uso autorizado.*

5. Unidad de Actuación :

a. La unidad mínima de actuación edificatoria es la parcela, de desarrollo mediante proyecto unitario de edificación.

b. Las parcelas conforman manzanas o hileras completas, según se detalla en los planos de ordenación. Por tanto, en el caso de que la edificación de cada parcela obedezca a proyectos arquitectónicos distintos, se cuidará y atenderá a criterios unitarios de composición en la totalidad de la manzana.

c. Se establecen dos (2) Grados distintos de aplicación de los parámetros de las presentes Ordenanzas, según se detalla en los Planos de Ordenación nº 7 "Calificación. Usos globales y pormenorizados" y nº 8 "Ordenación General. Condiciones de volumen. Aprovechamientos" :

* *GRADO 1 : de aplicación para las manzanas m-1 , m-2 , m-3 , m-4 , m-5, m-6, m-7 , m-8 y m-9.*

* *GRADO 2 : de aplicación para las manzanas M-10 , M-11 , M-12 , M-13 y M-14.*

6. Condiciones de parcelación :

Se permite la Parcelación de las manzanas definidas en el presente Plan Parcial de acuerdo con lo siguiente :

a. Las parcelas resultantes cumplirán las siguientes condiciones :

* *GRADO 1 :*

- *Forma de la parcela = rectangular.*

- Superficie mínima de parcela = 100 m².
- Frente mínimo de parcela = 6,5 metros.
- Fondo de parcela = 16 metros.

* GRADO 2 :

- Forma de parcela = rectangular e irregular
- Superficie mínima de parcela = 135 m².
- Frente mínimo de parcela = 7,5 metros.
- Fondo mínimo de parcela = 15 metros.

b. Las parcelas resultantes tendrán una forma y dimensión que permita inscribir en todo su ámbito un círculo de diámetro igual o superior al de su frente mínimo.

Quedan excluidas de esta condición las parcelas que formen esquina pertenecientes a las manzanas del GRADO 2.

c. No se permitirán segregaciones o parcelaciones que den como resultado parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas en los apartados anteriores.

d. En las manzanas sujetas al GRADO 2 se permitirán agregaciones de parcelas, siempre que la superficie resultante sea inferior a tres (3) veces los parámetros establecidos en el apartado a. del presente artículo.

e. En caso de formularse cualquier agregación de parcelas, la unión de éstas estará sujeta a la aprobación del correspondiente "expediente de agregación de parcelas" que precisará la conformidad del Excmo. Ayuntamiento, cuya autorización se obtendrá siempre bajo los criterios de evitar la distorsión morfológica y volumétrica del conjunto de la manzana y respecto de sus colindantes.

7. Condiciones de posición de la edificación :

a. Las edificaciones se dispondrán obligatoriamente de conformidad con las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación nº 9 "Alineaciones y rasantes".

b. Tan sólo, se podrá autorizar pequeñas construcciones auxiliares para almacén y trasteros que se anexas al lindero del fondo o testero, previa conformidad del Excmo. Ayuntamiento, y siempre que la superficie construida u ocupada sea inferior a nueve (9) metros cuadrados.

c.* GRADO 1 : Las edificaciones se situarán respetando las siguientes separaciones a lindero de la parcela :

- Separación obligatoria a lindero frontal o fachada = 2 m.
- Separación mínima a lindero del fondo o testero = 3 m.

d. * GRADO 2 : Las edificaciones se situarán con alineación a vial, incluso las parcelas en esquina. Para el uso residencial, la separación mínima a lindero trasero o testero será de tres (3) metros. En parcelas en esquina se deberá respetar un patio mínimo de tres por cinco (3 x 5) metros que podrá adosarse a cualquiera de los linderos medianeros.

Las parcelas que formen esquina y que dispongan de dimensiones o superficie superiores a la mínima establecida, mantendrán sus fachadas con alineación a vial. Además será obligatoria en estas parcelas la formación de una falsa fachada a vial que abarque toda la alineación de fachada a espacio público y complete la composición exterior de la manzana.

Se podrá permitir un retranqueo máximo en los linderos a espacios públicos de tres (3) metros, solo y exclusivamente en el caso que abarque frentes completos de manzana,

condicionado a la presentación de un anteproyecto unitario de la edificación, y siempre que no perjudique la composición global de la manzana en que se ubica.

8. Condiciones de ocupación de la parcela:

La ocupación máxima de parcela será:

* GRADO 1 : 65% en planta baja.

* GRADO 2 : 100% en planta baja cuando se trate de usos autorizados distinto del residencial y 65% en planta primera.

9. Condiciones de volumen:

El volumen permitido será el resultante de las condiciones de ocupación y altura.

En el caso de retranqueo de la edificación se deberá conformar falsa fachada en la alineación obligada.

10. Número de plantas:

El número máximo de plantas será de 2 (PB + 1), permitiéndose un ático para el GRADO 2, según las condiciones establecidas por el artículo 16 de las presentes Ordenanzas.

11. Altura máxima:

La altura máxima permitida será de 7,5 metros desde el punto medio de la rasante en fachada hasta la cara inferior del forjado, y según las condiciones establecidas en el artículo 13 de estas Ordenanzas.

12. Edificabilidad:

Se establecen las siguientes edificabilidades máximas, conforme se detalla en el Plano de Ordenación nº 8 "Ordenación General. Condiciones de volumen. Aprovechamiento":

* GRADO 1 : 1,10 m²/m² (m² construido por m² de suelo).

* GRADO 2 : 1,25 m²/m² (m² construido por m² de suelo).

13. Condiciones estéticas y de salubridad:

a. Los cerramientos de los patios posteriores y laterales, situados al fondo de las parcelas, serán macizos con una altura máxima de 2,20 metros o, en su caso, vegetal que alcance la misma altura máxima descansando sobre un zócalo de fábrica de ladrillo de 30 cms. de altura.

b. En las azoteas que sean visitables, los cerramientos que separen las parcelas o edificaciones en los linderos laterales, serán de fábrica de ladrillo hasta una altura máxima de 1,80 metros.

Así mismo será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificaciones en suelo urbano, de 30 de noviembre de 2006 (BOP nº55 de 8 de marzo de 2007)

Limitaciones impuestas:

Las derivadas de la aplicación de la normativa expresada así como la de aplicación de la legalidad vigente a las construcciones en suelo urbano consolidado, y en concreto a lo determinado en las ordenanzas del Plan Parcial "Huerta Abajo" para la manzana M-13.

Lo que se comunica para proceder a dictar resolución², sin perjuicio de informes o expedientes

2) El presente informe se considera un informe urbanístico sujeto a tasas. La realización del mismo se debe a la comunicación por parte del Registro de la Propiedad en la fecha indicada. Se procede a su emisión, aún cuando no se ha producido el abono de las mismas, dadas las responsabilidades en que se puede incurrir en caso de omisión de la resolución prevista, sin que esto sea óbice para que se proceda al correspondiente pago de tasas por la persona o entidad correspondiente.

complementarios que correspondan en su caso.”

Visto que, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (BOP nº 224, de 26/09/2014), la expedición de los informes técnicos sobre una parcela o solar está sujeta a una tasa de 119,97 euros, que será liquidada en su momento por la Tesorería Municipal.

Considerando que con ocasión de la determinación de la concreta situación urbanística de la Finca Registral nº ha sido preciso expedir el informe Técnico anteriormente transcrito, estando, como tal, sujeto al pago de la tasa indicada.

Considerando que, según la comunicación del Registro de la Propiedad y Catastro, los titulares de la finca son D. , y D^a.

Visto cuanto antecede, de conformidad con la normativa citada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 310/19, de 05/07/19, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO: Determinar la concreta situación urbanística descrita en el informe Técnico anteriormente transcrito, de la Finca Registral nº inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral

SEGUNDO: indicar que, una vez haya adquirido firmeza el presente acuerdo, se remitirá certificación del mismo, junto con una Diligencia de Vicesecretaría acreditativa de dicha firmeza, al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

TERCERO: remitir el presente acuerdo a la Tesorería Municipal, a efectos de liquidar la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (informes técnicos sobre una parcela o solar: 119,97 euros).

CUARTO: notificar el presente acuerdo a los titulares registrales y catastrales de la finca, D. , y D^a. , para su conocimiento, y dar traslado del mismo a los Servicios Técnicos Municipales. “

7.- DECLARACIÓN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA DE FINCA REGISTRAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, ÁMBITO "S6.RANCHOS DEL GUADAMAR" (Expte 12/20.- D.U.)

Visto el escrito remitido por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, registrado de entrada en este Ayuntamiento con fecha de 06/07/20 y registro nº 3540, por el que ponen en conocimiento de este Ayuntamiento que se ha practicado en ese Registro una inscripción de declaración de obra nueva en la finca registral nº al amparo del apartado a) del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con apoyo en catastro acreditando la antigüedad de la obra.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en relación con la inscripción de la declaración de obra nueva en la referida finca registral, de fecha de 08/07/20, y cuyo tenor literal es el siguiente:

"INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Asunto: **INSCRIPCIÓN REGISTRAL. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN ÁMBITO "RANCHOS DEL GUADAMAR". FINCA REGISTRAL Nº**

Se redacta el presente informe relativo a escrito de 06 de julio de 2020 (R.E. 3540) presentado por el Registro de la Propiedad nº1 de Sanlúcar la Mayor, de inscripción de **declaración de obra nueva** de Sanlúcar la Mayor correspondiente con la finca registral nº *stro* acreditando la construcción de la obra, si bien no se aporta certificado de antigüedad emitido por técnico competente u otra documentación complementaria. La finca resulta coincidente con la referencia catastral

La inscripción se realiza al amparo del art.28.4.c) del texto refundido de la Ley de Suelo, 7/2015 de 30 de octubre, que se cita:

“(…) a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general “ (…)

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.”

En relación a la inscripción de declaración de obra nueva en “Urbanización Ranchos de Guadiamar”, y con objeto de dictar resolución conforme corresponde a esta Administración, se informa de la concreta situación urbanística de la citada obra nueva. Para ello se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- No consta licencia urbanística de las edificaciones descritas.

- No consta certificado de antigüedad de las edificaciones. No se aporta ni se describe en la documentación registral aportada. La certificación catastral indica un año de construcción correspondiente con el 1996, sin determinar la finalización de la obra. Se analiza base cartográfica digital disponible, información del planeamiento vigente y en tramitación así como las ortofotos disponibles, donde se identifica la existencia de edificación expuesta en la nota simple, si bien no puede verificarse su estado, terminación o fecha de finalización.

- Consta en los Servicios Técnicos Municipales documento técnico “certificado de antigüedad de vivienda en parcela nº ” en Los Ranchos del Guadiamar, suscrito por el arquitecto P.R.P. , visado de fecha 31 de agosto de 2010, en el que se afirma la existencia de las edificaciones descritas con una antigüedad superior a cuatro años, por tanto, según esta afirmación, igual o anteriores al año 2006.

Existe discordancia entre las superficies descritas entre las reflejadas en la nota simple y certificación catastral, según la siguiente comparativa:

	Certificado año 2010	Nota simple 2020	Cert. Catastral 2020
Vivienda	96,31	95	74
Almacenes/trasteros	5,91	7	
Totales	102,22	102	74

Tabla de superficies en m² construidos.

En base a ello se informa:

Situación urbanística:

La superficie de terreno de la finca descrita se encuentra en suelo clasificado como suelo urbano no consolidado, correspondiente con el ámbito "S6. Ranchos del Guadiamar", sin que se haya sido desarrollado a día de hoy la urbanización ni reparcelación de este suelo. Esta categoría de suelo es la referida a la distinción establecida a estos efectos por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. A los efectos de lo dispuesto en la legislación estatal, 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, la situación básica del suelo referido corresponde con la de suelo rural, en función de lo recogido en el art.20 de dicha ley.

El reconocimiento de la finca descrita como "parcela", aparentemente como finca segregada de la finca matriz, no procede según el régimen urbanístico vigente, al no haberse aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación del sector.

Se consideran dichas obras como incompatibles con el régimen urbanístico vigente en la actualidad, hasta tanto en cuanto no se produzca el desarrollo del ámbito urbanístico en el que se encuentra incluido.

Delimitación de su contenido:

Queda delimitado al correspondiente al suelo urbano no consolidado, no reparcelado ni urbanizado, sobre el que resulta de aplicación directa lo establecido al respecto régimen del suelo urbano no consolidado (art. 55 LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre y posteriores modificaciones).

Artículo 55. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o pre-vea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

3. 57 El régimen del suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.2.B).c) será el establecido en el apartado 2. No obstante, las cesiones de suelo procedentes serán:

a) La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y

suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Este porcentaje podrá ser incrementado o disminuido de manera motivada por el planeamiento, en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.

En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta Ley.

Las ordenanzas de aplicación son las contenidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento "Los Ranchos del Guadiamar" (resolución de 3 de julio de 2009) publicadas en BOP de la provincia de Sevilla de 15 de abril de 2010, siendo de aplicación lo establecido en el art.9 a del citado documento para la subzona A, que a continuación se relaciona:

Artº. 9.- Zona residencial.

0. Subzonas.

- *Subzona A. Edificación Aislada: Es la correspondiente a la edificación aislada en exclusiva.*
- *Subzona B. edificación Pareada: Es la correspondiente a la edificación aislada como en la anterior, pero que se permite también la tipología edificatoria pareada en determinadas circunstancias.*

1. Condiciones de parcela.

La parcela mínima será de 2.000 m2. Tendrá asimismo consideración de parcela mínima aquellas que sin alcanzar dicha superficie mínima constituyan una finca independiente en el momento de la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias.

2. Condiciones de la edificación.

· Tipología:

- *Subzona A. Edificación aislada en exclusiva.*
- *Subzona B. Edificación aislada: Se podrán realizar edificaciones pareadas en aquellas parcelas que con un frente menor de 20 m. se presente el proyecto edificatorio conjunto de las dos edificaciones y se realice simultáneamente su ejecución.*

· Altura máxima: 2 plantas ó 7 m. Se permitirá un torreón en la parcela que en ningún caso supere los 25 m2 construidos.

· Ocupación máxima en planta: 20% de la superficie de la parcela neta en planta baja. En la planta alta se permite un 75% de la planta baja.

· Retranqueos mínimos o linderos: 3 m. a todos los linderos de parcela salvo en el caso excepcional de la tipología pareada en la cual no se exigirá dicho retranqueo para el lindero de adosamiento. Se permite también adosar a linderos o a una distancia inferior a 3 m. una edificación

complementaria aislada de la edificación principal de la parcela con una separación de ésta de al menos 3 m. Esta edificación complementaria no podrá tener más de una altura de 3 m., una superficie máxima de 30 m² y un adosamiento a lindero no superior a 10 m.

Las edificaciones existentes que no cumplan estos retranqueos mínimos a los linderos se considerarán dentro de la ordenación, si bien en caso de demolición, la nueva edificación deberá cumplir las distancias mínimas fijadas. Igualmente en este tipo de edificaciones en caso de ampliación, deberán cumplir dichas distancias.

3. Condiciones de uso.

- *Uso exclusivo: Residencial en vivienda unifamiliar.*
- *Usos complementarios: Aparcamientos en la proporción de 1 plaza por cada 100 m² edificados que puedan preverse al aire o en planta baja o en sótano edificado.*

Limitaciones impuestas:

Las derivadas de la aplicación de la normativa expresada así como la de aplicación de la legalidad vigente a las construcciones en suelo urbano no consolidado, y en concreto en el art. 55 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, no procediendo la concesión de licencias hasta tanto en cuanto la parcela no obtenga su condición de solar, debiéndose estar además a lo dispuesto en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En su caso, las derivadas de la aplicación del art.3.2. Del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, a las edificaciones irregulares terminadas en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas, técnicamente individualizables e identificables, ejecutadas sin licencias para las que no resultare 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 al art.185 de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, no pudiendo acceder éstas a los servicios básicos, ni pudiéndose realizar en ellas obra alguna hasta la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

En el caso de que existiesen construcciones ejecutadas sin licencia para las que no haya prescrito el plazo para la aplicación de las medidas oportunas de restitución de la legalidad urbanística, correspondería imponer las limitaciones derivadas de la aplicación de la disciplina urbanística a las mismas.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.”

Visto que, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (BOP nº 224, de 26/09/2014), la expedición de los informes técnicos sobre una parcela o solar está sujeta a una tasa de 119,97 euros, que será liquidada en su momento por la Tesorería Municipal.

Considerando que con ocasión de la determinación de la concreta situación urbanística de la Finca Registral nº ha sido preciso expedir el informe Técnico anteriormente transcrito, estando, como tal, sujeto al pago de la tasa indicada.

Considerando que, según la comunicación del Registro de la Propiedad y Catastro, los titulares de la finca son D. y D^a.

Visto el informe jurídico emitido por la Vicesecretaría, de fecha de 28/08/20, sobre obra presuntamente ilegal puesta de manifiesto en el informe de los Servicios Técnicos Municipales para la declaración de situación urbanística en finca registral (Expte. 12/20.- D.U.), en el que se concluye: “A la vista de la existencia de una obra presuntamente ilegal puesta de manifiesto en el informe del Arquitecto Municipal de fecha de 08/07/20 referido anteriormente, se da traslado a la

Junta de Gobierno Local, -en virtud de las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 310/19, de 05/07/19-, del contenido del presente informe jurídico, en orden a la toma de decisiones respecto del ejercicio de las potestades de inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística y sancionadora que este Ayuntamiento tiene atribuida, para poder concretar las circunstancias que concurren en este caso en concreto y actuar en consecuencia con arreglo a la normativa vigente, incluido el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda.”

Visto cuanto antecede, de conformidad con la normativa citada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 310/19, de 05/07/19, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO: Determinar la concreta situación urbanística descrita en el informe Técnico anteriormente transcrito, de la Finca Registral nº inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral

SEGUNDO: indicar que, una vez haya adquirido firmeza el presente acuerdo, se remitirá certificación del mismo, junto con una Diligencia de Vicesecretaría acreditativa de dicha firmeza, al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

TERCERO: remitir el presente acuerdo a la Tesorería Municipal, a efectos de liquidar la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (informes técnicos sobre una parcela o solar: 119,97 euros).

CUARTO: notificar el presente acuerdo a los titulares registrales y catastrales de la finca, D. y D^a. , para su conocimiento, y dar traslado del mismo a los Servicios Técnicos Municipales.

8.- TRASLADO A NUEVOS TITULARES DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 18 DE FEBRERO DE 2020, RELATIVO A LA DECLARACIÓN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA DE FINCA REGISTRAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Expte 02/20.- D.U.)

Visto el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha de 18 de febrero de 2020, del siguiente tenor literal:

“1.- DECLARACIÓN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA DE FINCA REGISTRAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Expte 02/20.- D.U.)

Visto el escrito remitido por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, registrado de entrada en este Ayuntamiento con fecha de 16/01/20 y registro nº 263, por el que ponen en conocimiento de este Ayuntamiento que se ha practicado en ese Registro una inscripción de declaración de obra nueva en la finca registral nº al amparo del apartado a) del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con apoyo en catastro acreditando la antigüedad de la obra.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en relación con la inscripción de la declaración de obra nueva en la referida finca registral, de fecha de 11/02/20, y cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Asunto: INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA EN FINCA REGISTRAL N°

Se redacta el presente informe relativo a escrito de 16 de enero de 2020 (R.E. 263) de inscripción de obra nueva en finca registral n° de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral al amparo del art.28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, que se cita:

“ (...) c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.”

En relación a lo anteriormente citado, y con objeto de dictar resolución conforme corresponde a esta Administración, se informa de la concreta situación urbanística de la citada obra nueva. Para ello se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- Habida cuenta de la inscripción practicada se realiza consulta a Archivo Municipal aportándose por parte del mismo, entre otros, la siguiente documentación:

Licencia de primera ocupación de vivienda en calle 12, de 19 de abril de 2002 (licencia de obras de 02 de mayo de 2000)

Proyecto básico y de ejecución de 13 viviendas unifamiliares adosadas en c/ y C/
“Estacada de la Fuente” visado de 25 de abril de 2000 (2494/00T1)

- No se aporta certificado de antigüedad de las edificaciones. No se aporta ni se describe en la documentación registral aportada. En certificado de catastro obtenido de la sede electrónica del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCInicio.aspx>) se expone como año de construcción el año 2002, con una superficie de 114 m²c, que difiere de la expuesta en la nota simple registral.

Las superficies registrales y catastrales no son coincidentes con la superficie del proyecto original por el que se otorga licencia de obra, con un exceso de 41,85m²c, según se expresa en la siguiente tabla comparativa

	Nota simple	Certificado catastral	Proyecto (licencia)
Vivenda PB	98 m ² t	52 m ² t	38,72 m ² s
Vivienda P1	46 m ² t	62 m ² t	36,23 ms
Total construida	119 m²t	114 m²t	77,15 m²t (*)

(*) superficie total según proyecto y sumas de superficies por plantas según memoria de superficies proyecto

- Se analiza base cartográfica digital disponible, información del planeamiento vigente y en tramitación, así como las ortofotos disponibles del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (Consejería de Economía y Ciencia). Se aprecian trazas de la construcción referida en los años 2001 según ortofoto disponible, si bien no de la totalidad de las construcciones.

Se desconoce por tanto el año de terminación de las construcciones que exceden la edificabilidad contemplada en la licencia.

En base a ello se informa:

Situación urbanística:

La citada parcela y construcción se encuentra localizada en **suelo urbano consolidado**. Resulta

de aplicación las ordenanzas del Plan Parcial 16 Estacada de la Fuente.

La edificación existente (119m²) según nota simple, y conforme a la documentación que consta en estos Servicios Técnicos Municipales, excede en 41,85m² de la superficie edificable contemplada en la licencia otorgada según proyecto (77,15m²).

Delimitación de su contenido:

Queda definido en el P.G.O.U., Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor, aprobado el 2 de febrero de 2010, BOP de 7 de junio de 2010, así como, de manera específica, las Normas urbanísticas del Plan Parcial 16 "Estacada de la Fuente" aprobado el 21/12/1993, y de manera específica los arts. 11 a 22:

Capítulo I.- Condiciones de aprovechamiento comunes a todas las zonas.

Artículo 11.- Prohibición de Viviendas Interiores.

Se prohíben aquellas viviendas en las que ninguna de sus piezas habitables posean huecos a la línea de fachada, o al espacio libre de parcela en contacto directo a todo el frente de parcela, con un desarrollo lineal mínimo de 4 metros.

Artículo 12.- Ocupación en Planta.

Se medirá por la proyección ortogonal sobre plano horizontal de la envolvente de volumen edificado que haya sido incluido en el conjunto de la edificabilidad.

Artículo 13.- Patios de Parcela.

Las luces rectas de los locales habitables serán como mínimo $\frac{1}{4}$ de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta la altura de coronación máxima autorizable. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{4}$ de su altura y no inferior a 3 metros. Por altura se entenderá la zona perimetral más alta, medida desde la rasante del patio.

Artículo 14.- Cuerpos Salientes.

En el interior de parcela los cuerpos volados salientes de la edificación serán libres, sin más limitaciones que las que vengan impuestas por los retranqueos obligados y el índice de ocupación máxima de parcela, o de edificabilidad cuando, por tratarse de cuerpos cerrados, se incluyan en su cómputo.

Fuera de los límites de la parcela sólo se permitirán vuelos, tanto en cuerpos cerrados como en terrazas y balcones, con las siguientes limitaciones:

Saliente máximo:

A calles sin separación para circulación viaria y peatonal. 30cm

Calles con aceras de 1 metro o más. 60cm

Longitud:

Máximo 50% de la longitud de fachada, quedando al menos a un metro de cada extremo.

Altura mínima sobre la calle. 3m

Artículo 15.- Edificabilidad.

Para cada manzana se fijan las alineaciones y retranqueos que limitan la edificabilidad.

En todo el ámbito del Plan la altura máxima de edificación será de 7 metros, dos plantas.

Capítulo II.- Normas Particulares de Cada Zona.

A. Zona residencial de viviendas unifamiliares.

Artículo 16.- Ámbito.

Son aplicables estas normas a las parcelas situadas en todas las manzanas edificables.

Artículo 17.- Ocupación en Planta.

La ocupación máxima en planta será de 70%.

Artículo 18.- Retranqueos.

La edificación se mantendrá dentro de las alineaciones marcadas como límites en el plano nº 11 de la documentación gráfica.

Artículo 19.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima para cada parcela será la que corresponda a la altura máxima asignada (2 plantas), por la máxima ocupación en planta que por aplicación de las ordenanzas corresponda.

Artículo 20.- Aparcamientos.

El Plan Parcial prevee aparcamientos en las calles que cubren el mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 21.- Condiciones de Uso.

El uso exclusivo será el de viviendas unifamiliares, si bien se permitirá el uso comercial, artesanal o administrativo compatible con el uso residencial, en el 50% de la planta baja.

Artículo 22.- Condiciones Estéticas.

Se utilizarán materiales y estilo propios de la arquitectura tradicional de los pueblos andaluces.”

Así mismo será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificaciones en Suelo Urbano, de 30 de noviembre de 2006 (BOP nº55 de 8 de marzo de 2007)

Limitaciones impuestas:

Las derivadas de la aplicación de la normativa expresada así como la de aplicación de la legalidad vigente a las construcciones en suelo urbano consolidado, y en concreto a lo determinado en los citados arts.17 a 19 del Plan Parcial.

En su caso, las derivadas de la aplicación de la disciplina urbanística a las construcciones ejecutadas sin licencia para las que no haya prescrito el plazo para la aplicación de las medidas oportunas de restitución de la legalidad urbanística.

En su caso, las derivadas de la aplicación del art.3.2. Del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, a las edificaciones irregulares terminadas en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas, técnicamente individualizables e identificables, ejecutadas sin licencias para las que no resultare 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 al art.185 de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, no pudiendo acceder éstas a los servicios básicos, ni pudiéndose realizar en ellas obra alguna hasta la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Lo que se comunica para proceder a dictar resolución³, sin perjuicio de informes o

3) El presente informe se considera un informe urbanístico sujeto a tasas. La realización del mismo se debe a la comunicación por parte del Registro de la Propiedad en la fecha indicada.

expedientes complementarios que correspondan. ”

Visto que, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (BOP nº 224, de 26/09/2014), la expedición de los informes técnicos sobre una parcela o solar está sujeta a una tasa de 119,97 euros, que será liquidada en su momento por la Tesorería Municipal.

Considerando que con ocasión de la determinación de la concreta situación urbanística de la Finca Registral nº ha sido preciso expedir el informe Técnico anteriormente transcrito, estando, como tal, sujeto al pago de la tasa indicada.

Considerando que, según la comunicación del Registro de la Propiedad y Catastro, los titulares de la finca son D. y D^a

Visto el informe jurídico emitido por la Vicesecretaría, de fecha de 11/02/20, sobre obra presuntamente ilegal puesta de manifiesto en el informe de los Servicios Técnicos Municipales para la declaración de situación urbanística en finca registral (Expte. 02/20.- D.U.), en el que se concluye: “A la vista de la existencia de una obra presuntamente ilegal puesta de manifiesto en el informe del Arquitecto Municipal de fecha de 11/02/20 referido anteriormente, se da traslado a la Junta de Gobierno Local, -en virtud de las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 310/19, de 05/07/19-, del contenido del presente informe jurídico, en orden a la toma de decisiones respecto del ejercicio de las potestades de inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística y sancionadora que este Ayuntamiento tiene atribuida, para poder concretar las circunstancias que concurren en este caso en concreto y actuar en consecuencia con arreglo a la normativa vigente, incluido el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda.”

*Visto cuanto antecede, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 310/19, de 05/07/19, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:*

PRIMERO: *Determinar la concreta situación urbanística descrita en el informe Técnico anteriormente transcrito, de la Finca Registral nº inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral 7*

SEGUNDO: *indicar que, una vez haya adquirido firmeza el presente acuerdo, se remitirá certificación del mismo, junto con una Diligencia de Vicesecretaría acreditativa de dicha firmeza, al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.*

TERCERO: *remitir el presente acuerdo a la Tesorería Municipal, a efectos de liquidar la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (informes técnicos sobre una parcela o solar: 119,97 euros).*

CUARTO: *notificar el presente acuerdo a los titulares registrales y catastrales de la finca, D. y D^a , para su conocimiento, y dar traslado del mismo a los Servicios Técnicos Municipales.”*

Visto el Acuerdo de Calificación Registral Negativa 180/2020, remitido por el Registro de la Propiedad mediante escrito con registro de entrada nº 4773, de 28/08/20, por el que se suspende la nota marginal de determinación urbanística al faltar “la notificación del acuerdo sobre la determinación de la situación urbanística de la citada finca al/los titular/es registral/es actual/es según el Registro de la Propiedad, que no coinciden con los notificados en la certificación

municipal por haber sido transmitida dicha finca a tercero.”

Considerando que, en dicha calificación negativa del Registro de la Propiedad figuran como nuevos titulares registrales D. y D^a. y que, consultado el Catastro resulta que los titulares catastrales actuales son D. y D^a.

Visto cuanto antecede, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 240/17, de 2 de mayo de 2017, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presente de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO: notificar el presente acuerdo a los nuevos titulares registrales y catastrales D. y D^a. para conocimiento del contenido del anterior acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 18 de febrero de 2020, transcrito en la parte expositiva, por los que se determina la concreta situación urbanística de la Finca Registral nº inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral

SEGUNDO: indicar que, una vez haya adquirido firmeza el presente acuerdo, se remitirá certificación del mismo, junto con una Diligencia de Vicesecretaría acreditativa de dicha firmeza, al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, a efectos de dar por subsanados los errores advertidos en el Acuerdo de Calificación Registral Negativa 180/2020, que se ha remitido a este Ayuntamiento, en los términos recogidos en la parte expositiva del presente acuerdo.

TERCERO: Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Técnicos Municipales.

9.- TRASLADO A NUEVOS TITULARES DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 18 DE FEBRERO DE 2020, RELATIVO A LA DECLARACIÓN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA DE FINCA REGISTRAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Expte 04/20.- D.U.)

Visto el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha de 18 de febrero de 2020, del siguiente tenor literal:

“2.- DECLARACIÓN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA DE FINCA REGISTRAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Expte 04/20.- D.U.)

Visto el escrito remitido por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, registrado de entrada en este Ayuntamiento con fecha de 31/01/20 y registro nº 607, por el que ponen en conocimiento de este Ayuntamiento que se ha practicado en ese Registro una inscripción de declaración de obra nueva en la finca registral nº al amparo del apartado a) del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con apoyo en certificación de arquitecto y catastro acreditando la antigüedad de la obra.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en relación con la inscripción de la declaración de obra nueva en la referida finca registral, de fecha de 12/02/20, y cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Asunto: SITUACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN EN FINCA REGISTRAL Nº

Se redacta el presente informe relativo a escrito de 31 de enero de 2020 (R.E. 607) de declaración

de obra nueva en finca registral nº de Sanlúcar la Mayor, coincidente con las referencia catastral , en cumplimiento del apartado c) del art. 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (modificado por la Ley 8/2013) que se cita:

(...) c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados

En relación a lo anteriormente citado, y con objeto de dictar resolución conforme corresponde a esta Administración, se informa de la concreta situación urbanística de la citada edificación. Para ello se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

Se recibe por parte del Archivo Municipal la siguiente documentación:

- Licencia de obras de construcción de 10 viviendas, trasteros y garajes en calle núm.5, de 12 de septiembre de 1991
- Cédula de habitabilidad de 19 de octubre de 1992, en el que se da cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1994 (BOE 61 de 1-4-1961)
- Licencia para obras de ampliación para transformador en semisótano, local comercial en planta baja y acceso de pisos colindantes
- Proyecto Básico y de Ejecución de 10 viviendas, locales, trasteros y garaje sito en calle visado el 6 de agosto de 1991 (2691/91)

En certificado de catastro obtenido de la sede electrónica del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCInicio.aspx>) se expone como año de construcción el año 1992 con una superficie construida de 49 m² , si bien en la nota registral se definen 85,37m² y expone "(...) se ha realizado ampliación del mismo al aumentar su superficie útil y construida hasta llegar al límite de fachada por el sur bajo la cubierta de la primera crujía y, por el norte, en menor medida". sin que conste fecha de terminación de la totalidad de la superficie construida o de esta ampliación.

El proyecto objeto de licencia define dos en planta ático dos trasteros, de 46,57 y 36,36m². Dada la similitud de superficies con catastro y salida de la escalera en planos, se entiende que la finca descrita corresponde con el trastero denominado T1 de proyecto de 46,57m². El proyecto no contempla su uso como vivienda, estando retranqueado de fachada una longitud estimada de 6 metros en la documentación gráfica.

Se analiza base cartográfica digital disponible, información del planeamiento vigente y en tramitación, así como las ortofotos disponibles del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (Consejería de Economía y Ciencia) si bien, dada la escala y características de las mismas, no puede derivarse afirmación alguna respecto de las obras descritas.

En base a ello se informa:

Situación urbanística:

La citada parcela y construcción se encuentra localizada en **suelo urbano consolidado**. Resulta

de aplicación la ordenanza tipo A definida en el planeamiento.

La construcción descrita excede en 38,8m² la contemplada en el proyecto que obtuvo licencia (un 83% más). Asimismo, excede en una superficie estimada de 20m²c de la superficie máxima autorizable.

Dicha construcción correspondiente a ampliación no definida en proyecto se localiza en primera crujía, lo que resulta incompatible con el planeamiento al estar expresamente prohibido en la ordenanza.

El uso vivienda no es compatible con el contemplado en la ordenanza (trastero en planta ático).

Delimitación de su contenido:

Queda definido en el P.G.O.U., Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor, aprobado el 2 de febrero de 2010, BOP de 7 de junio de 2010, así como, de manera específica, a los arts.22 a 35 de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de urbanismo el 16 de diciembre 12 de 1982, que a continuación se exponen:

Art. 22.- *Ambito de aplicación.*

Abarca esta zona parte del suelo Urbano correspondiente al Centro Histórico, que se conformó hasta el siglo XV y que se caracteriza por su singularidad morfológica, calidad ambiental/arquitectónica y uniformidad de uso residencial, queda delimitada en el plano OR-6.

Art.23.- *Parcelaciones y reparcelaciones.*

Las parcelas existente, véase plano INF-20, parcelario de Hacienda, se consideran a todos los efectos unidades edificatorias.

Podrán segregarse o dividirse parcelas actuales, mediante la correspondiente licencia municipal de parcelación. En este caso sólo se permitirá la división de una parcela en dos, debiendo tener cada una de las resultantes una superficie superior a 200 m² y una longitud mínima de fachada de 7 metros.

Podrán asimismo unirse parcelas colindantes siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el número máximo de parcelas agregada sea dos.
- Que la superficie resultante de la agregación no sea superior a 400 m².

En cualquier caso deberán inscribirse en el Registro las modificaciones efectuadas, no pudiendo realizarse nuevas modificaciones.

Art. 24.- *Usos de la Edificación.(mod. CPOTU 29/10/04)*

Sobre esta zona podrán desarrollarse los siguientes usos:

- Residencial.
- Comercial.
- Artesanía.
- Oficinas.
- Equipamiento comunitario: Cultural, Recreativo, Religioso, Social, Asistencial, etc.
- Hotelero

Quedan expresamente prohibidas todas las actividades industriales no compatibles con el uso de viviendas. Con independencia de la legislación aplicable sobre actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, para la concesión por parte de Ayuntamiento de una licencia de nuevo uso para actividades de talleres o industrias, será preciso dar previamente trámite de

audiencia a los vecinos colindantes.

Art.25.- Tipologías Edificables (Mod. 29/10/2004)

Las tipologías edificables podrán ser:

Viviendas unifamiliares entre medianeras: 2 plantaas

Edificios entre medianeras de dos plantas de uso autorizado (Existe una zona dentro del tipo A, con altura permitida de tres plantas)

Los demás usos definidos en el artículo anterior deberán situarse en edificios destinados a tales usos o en la planta baja de los destinados a uso residencial.

Art.26.- Alineaciones.

La alineaciones de la edificación serán las existentes en la actualidad y recogidas en la documentación gráfica.

No se permitirán retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones existentes. Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada y las terrazas abiertas retranqueadas.

Art.27.- Vuelos.

Sobre las alineaciones definidas sólo se permitirán vuelos de balcón o cierros tradicionales, sin voladizo de forjado, con un saliente máximo de 0.45 m. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados macizos o cerrados, de fábrica, aluminio etc.

La longitud total de los balcones o cierros no podrá superar el 25% de la alineación, siendo la longitud máxima de cada elemento volado la del hueco más 70 cm y en todo caso 2 mt.

Art.28.- Alturas de edificación. (Mod.)

La altura edificable en cada parcela será de una o dos plantas. La altura máxima de la planta baja será de 3,50 metros, medidos desde la rasante hasta la cota inferior del forjado de planta primera.

La altura máxima de las edificaciones será de siete (7) metros, medidos desde la rasante hasta la cota inferior del último forjado

Por encima de esta altura, sólo se podrá edificar un máximo del 20% de la superficie construida en planta primera y para uso exclusivo de núcleo de escalera, lavadero y trasteros y nunca en la crujía con frente a la calle, excepto en el caso de miradores abiertos.

Excepcionalmente y siempre que los inmuebles se destinen a usos distintos del residencial, debidamente justificados en base a la naturaleza propia de su uso, permitidos por las NNSS, se permite que la planta baja pueda tener una altura de hasta 5,50mts, medido desde la rasante a cara inferior del último forjado y la altura máxima de la edificación 9,50 mts desde la rasante a cara inferior del último forjado.

Con objeto de paliar el exceso de altura, respecto de las edificaciones colindantes, se elimina en éstos casos la posibilidad de construcción del 20% actualmente permitido en ático.

Art.29.- Sótanos.

Podrá construirse sótanos o semi sótanos siempre que la distancia entre la rasante y la cota inferior de forjado de planta baja sea menor a 0.7 metros.

Art.30.- Ocupación de Suelo.

No se establece en principio, límite a la ocupación de suelo por la edificación. La ocupación

vendrá dada por la exigencia de cumplir las condiciones de habitabilidad.

Art.31.- Patios interiores.

Los patios interiores tendrán una superficie mínima de 9 m² y será inscribible en ellos un círculo de 3 m de diámetro.

Art.32.- Materiales de Fachada.

Los materiales y acabados de fachada mantendrán el carácter específico y tradicional del núcleo urbano de Sanlúcar la Mayor, deberán presentar un aspecto continuo y ser predominantes blancos.

Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo visto, materiales cerámicos, vitrificados, terrazos, etc., en fachadas

Art.33.- Cubiertas.

Las cubiertas habrán de ser inclinadas, de teja árabe, o planas "a la andaluza". Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, aluminio, chapa... etc.

Art.34 Usos terciarios de Planta baja y escaparates. (Mod.)

Las plantas bajas que se destinen a usos no residenciales habrán de diseñarse íntegramente con el resto de la edificación.

En obras de reforma para apertura de nuevos locales, habrá de respetarse la integridad del edificio existente.

Art. 35.- Condiciones Higiénicas.

Las condiciones de edificación serán como mínimo las establecidas en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

No se permite la edificación de viviendas interiores, entendiéndose como tales las que no poseen por lo menos dos piezas habitables (dormitorio o estar-comedor) dando directamente a vía pública o a espacio libre interior, de uso comunal y directamente comunicado a vía pública, en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro 8 metros.

Como excepción, aquellas viviendas-apartamentos que dispongan sólo de dos piezas deberán tener al menos una dando a dicho espacio libre interior.

La ordenación que incluya viviendas dando a espacios libres interiores, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en donde se especificará las características de la ordenación establecida y la interconexión entre estos espacios libres y el viario público, todo ello en virtud de lo dispuesto en el Art. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificaciones en suelo urbano, de 30 de noviembre de 2006 (BOP nº55 de 8 de marzo de 2007) y Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias relativa a los artículos 28 y 43 de las NNSS de Sanlúcar la Mayor (BOP de 14 de mayo de 2008).

Limitaciones impuestas:

Las derivadas de la aplicación de la normativa expresada así como la de aplicación de la legalidad vigente a las construcciones en suelo urbano consolidado, y en concreto a lo determinado en los citados arts.22 a 35 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Las derivadas de la aplicación de la disciplina urbanística a las construcciones ejecutadas sin

licencia para las que, en su caso, no haya prescrito el plazo para la aplicación de las medidas oportunas de restitución de la legalidad urbanística, y en concreto a la ampliación de la construcción descrita contraviniendo las ordenanzas de aplicación.

La construcción excede de la máxima autorizada por licencia así como de la máxima autorizable conforme a ordenanzas; además se localiza en primera crujía en contra de lo estipulado en la ordenanza. La finca original obtuvo licencia como trastero conforme al proyecto tramitado, no estando permitido su uso como vivienda conforme al art.28 de las citadas ordenanzas, ni de la superficie original ni de la ampliación ejecutada sin licencia.

Las derivadas de los informes en materia de Patrimonio Histórico que en su caso corresponda emitir por parte de la Consejería competente en la materia, al encontrarse la finca dentro del BIC Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor.

Lo que se comunica para proceder a dictar resolución⁴, sin perjuicio de informes o expedientes complementarios que correspondan en su caso.”

Visto que, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (BOP nº 224, de 26/09/2014), la expedición de los informes técnicos sobre una parcela o solar está sujeta a una tasa de 119,97 euros, que será liquidada en su momento por la Tesorería Municipal.

Considerando que con ocasión de la determinación de la concreta situación urbanística de la Finca Registral nº ha sido preciso expedir el informe Técnico anteriormente transcrito, estando, como tal, sujeto al pago de la tasa indicada.

Considerando que, según la comunicación del Registro de la Propiedad y Catastro, los titulares de la finca son D. y D^a

Visto el informe jurídico emitido por la Vicesecretaría, de fecha de 12/02/20, sobre obra presuntamente ilegal puesta de manifiesto en el informe de los Servicios Técnicos Municipales para la declaración de situación urbanística en finca registral (Expte. 04/20.- D.U.), en el que se concluye: “A la vista de la existencia de una obra presuntamente ilegal puesta de manifiesto en el informe del Arquitecto Municipal de fecha de 12/02/20 referido anteriormente, se da traslado a la Junta de Gobierno Local, -en virtud de las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 310/19, de 05/07/19-, del contenido del presente informe jurídico, en orden a la toma de decisiones respecto del ejercicio de las potestades de inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística y sancionadora que este Ayuntamiento tiene atribuida, para poder concretar las circunstancias que concurren en este caso en concreto y actuar en consecuencia con arreglo a la normativa vigente, incluido el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda.”

Visto cuanto antecede, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 310/19, de 05/07/19, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO: Determinar la concreta situación urbanística descrita en el informe Técnico anteriormente transcrito, de la Finca Registral nº inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral

SEGUNDO: indicar que, una vez haya adquirido firmeza el presente acuerdo, se remitirá

4) El presente informe se considera un informe urbanístico sujeto a tasas. La realización del mismo se debe a la comunicación por parte del Registro de la Propiedad en la fecha indicada.

certificación del mismo, junto con una Diligencia de Vicesecretaría acreditativa de dicha firmeza, al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

TERCERO: remitir el presente acuerdo a la Tesorería Municipal, a efectos de liquidar la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (informes técnicos sobre una parcela o solar: 119,97 euros).

CUARTO: notificar el presente acuerdo a los titulares registrales y catastrales de la finca, D. y D^a, para su conocimiento, y dar traslado del mismo a los Servicios Técnicos Municipales.”

Visto el Acuerdo de Calificación Registral Negativa 182/2020, remitido por el Registro de la Propiedad mediante escrito con registro de entrada nº 4781, de 28/08/20, por el que se suspende la nota marginal de determinación urbanística al faltar “la notificación del acuerdo sobre la determinación de la situación urbanística de la citada finca al titular/es registral/es actual/es según el Registro de la Propiedad, que no coinciden con los notificados en la certificación municipal por haber sido transmitida dicha finca a tercero.”

Considerando que, en dicha calificación negativa del Registro de la Propiedad figura como nuevo titular registral , y que, consultado el Catastro resulta que el titular catastral actual es

Visto cuanto antecede, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 240/17, de 2 de mayo de 2017, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO: notificar el presente acuerdo al nuevo titular registral y catastral Romade Grupo Corporativo, S.L., para conocimiento del contenido del anterior acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 18 de febrero de 2020, transcrito en la parte expositiva, por los que se determina la concreta situación urbanística de la Finca Registral nº inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, coincidente con la referencia catastral

SEGUNDO: indicar que, una vez haya adquirido firmeza el presente acuerdo, se remitirá certificación del mismo, junto con una Diligencia de Vicesecretaría acreditativa de dicha firmeza, al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, a efectos de dar por subsanados los errores advertidos en el Acuerdo de Calificación Registral Negativa 182/2020, que se ha remitido a este Ayuntamiento, en los términos recogidos en la parte expositiva del presente acuerdo.

TERCERO: Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Técnicos Municipales.”

10.- PUNTO URGENTE. (ARTÍCULO 91.4 DEL R.O.F.)

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 91.4 del R.O.F., a propuesta del Sr. Delegado de Igualdad y Asuntos Sociales, se justifica la urgencia del **Punto de Ingreso Residencia de Mayores Municipal**, como consecuencia de circunstancias personales del caso planteado.

En virtud de lo anterior, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, acuerda incluir en el orden del día el siguiente punto:

1º.-INGRESO RESIDENCIA MAYORES MUNICIPAL.

Vista la siguiente propuesta elaborada por la Delegación Municipal de Igualdad y Asuntos Sociales, de fecha 8 de septiembre de 2.020, cuyo tenor literal dice como sigue:

“Esta Delegación Municipal de Igualdad y Asuntos Sociales, visto el expediente tramitado por la Dirección de la Residencia de la Tercera Edad y por los Servicios Sociales Municipales, en orden a la admisión en dicha Residencia de D. y considerando las circunstancias personales y socioeconómicas del interesado, y en aplicación de lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Precio Público por la prestación de servicios en la Residencia Municipal de la Tercera Edad, tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno Local, la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero: La admisión de D. , en la Residencia Municipal de la Tercera Edad, ocupando plaza de **No asistido, privada.**

Segundo: Aplicar, vistas las circunstancias socioeconómicas del interesado, la **tarifa prevista en el epígrafe 6.1.1 de la Ordenanza Fiscal.**

Tercero: Comunicar al interesado, la adopción de los presentes acuerdos, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que procedan en defensa de sus intereses, así como a los Servicios Sociales, Dirección de la Residencia de la Tercera Edad, Intervención y Tesorería Municipal.”

Por parte de la Sra. Vicesecretaria, se alude al informe que en estos casos emite la Secretaria General, por ejemplo el de fecha de 10/02/20, relativo a la aplicabilidad de la Ley 27/2.013, de 27 de Diciembre de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, así como el Decreto Ley 7/2014, de 20 de Mayo por el que se establecen medidas urgentes para la aplicación de la Ley 27/2013, convalidado por Resolución de 20 de Junio de 2.014, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-Ley 7/2.014, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional de 3 de Marzo de 2016.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran, acuerda:

PRIMERO: La admisión de D. , en la Residencia Municipal de la Tercera Edad, ocupando plaza de **No asistido, privada.**

SEGUNDO: Aplicar, vistas las circunstancias socioeconómicas del interesado, la **tarifa prevista en el epígrafe 6.1.1 de la Ordenanza Fiscal.**

TERCERO: Comunicar al interesado, la adopción de los presentes acuerdos, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que procedan en defensa de sus intereses, así como a los Servicios Sociales, Dirección de la Residencia de la Tercera Edad, Intervención y Tesorería Municipal.”

Con ello, no habiendo ningún otro asunto que tratar, siendo las trece horas y veintinueve minutos, la Presidencia dio por finalizado el Acto levantándose la Sesión y extendiéndose la presente Acta, que, conmigo, la Vicesecretaria-Interventora, firma la Presidencia, Doy Fe.

El Alcalde-Presidente,

La Vicesecretaria-Interventora,

[Fecha y Firmas Electrónicas]

