ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2.020.

En la Ciudad de Sanlúcar la Mayor, a diecinueve de Noviembre de dos mil veinte, siendo las doce horas y treinta y cuatro minutos, previa convocatoria al efecto realizada en tiempo y forma, se reúnen a distancia entendiéndose; en virtud del art. 17.5 de la Ley 40/2015, como fuente interpretativa, en la Casa Ayuntamiento, bajo la Presidencia del Alcalde, D. Eustaquio Castaño Salado, que se encuentra asistido de Dª Mª Rosa Ricca Ribelles, Secretaria General, los señores, Don Juan Salado Ríos, Don Manuel Macías Miranda y Doña Mª Jesús Marcello López, todos los cuales y juntamente con Don Jesús Cutiño López, que no asiste, habiendo justificado su ausencia a juicio de la Presidencia, forman la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

El Pleno celebrado el pasado 28 de Octubre de 2020, tomó conocimiento de la renuncia al cargo de Concejal de este Ayuntamiento de D. Manuel Colorado Castaño, declarando al propio tiempo la vacante de un puesto de Concejal perteneciente al Grupo Independiente Sanluqueño. Así mismo en el Pleno celebrado en el día de hoy ha tomado posesión, Dª Consuelo María González Cantos, al estar incluida en la lista de candidatos presentada por el Grupo Independiente Sanluqueño, en sustitución por renuncia.

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.

La crisis sanitaria y la pandemia ha implicado la adopción de medidas inéditas por parte del Gobierno español, y la declaración de un nuevo estado de alarma mediante Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado por Real Decreto 956/2020, dictándose una serie de medidas de restricción de la movilidad personal, para contener la propagación del Covid-19.

Como consecuencia de la modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en virtud del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, estableció un apartado 3 en el art. 46 de la LRBRL, que habilita a celebrar sesiones y adoptar acuerdos a distancia por medios electrónicos y telemáticos, siempre que sus miembros participantes se encuentren en territorio español y quede acreditada su identidad.

Y que la presente sesión se está celebrando de forma telemática, a través de la herramienta comercial denominada Cisco Webex cedida por la Sociedad Informatica Provincial INPRO de la Excma. Diputación de Sevilla.

Abierta la sesión por la Presidencia, y comprobado por la Secretaría 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 ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 5 DE NOVIEMBRE 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 5**

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

de Noviembre de 2.020, la cual ha sido distribuida en la convocatoria, al no formularse observación alguna, es aprobada por unanimidad de los cuatro miembros presentes de los cinco que integran la Junta de Gobierno Local.

2.- DACIÓN DE CUENTA ESCRITO DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSOADMINISTRATIVO Nº , CON R.E. Nº 6655 Y DE FECHA 9 DE NOVIEMBRE DE 2020. ACTO RECURRIDO: DENIEGAN LICENCIA DE SEGREGACIÓN.

Se da cuenta del escrito remitido por el **Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº ,** con R.E. en este Ayuntamiento nº 6655 y de fecha 9 de Noviembre de 2020, relativo al **Procedimiento ordinario . Negociado: . Recurrente: , contra Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor. Acto recurrido: Deniegan Licencia de Segregación.** Se comunica que se tiene por interpuesto el recurso contencioso-administrativo y se solicita la remisión del expediente administrativo correspondiente, así como la notificación a los interesados emplazándolos.

La Junta de Gobierno Local queda enterada.

3.- DAR CUENTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL ESCRITO CON R.E.6697 RECIBIDO DEL JUZGADO MIXTO Nº DE SANLÚCAR LA MAYOR EN RELACIÓN CON EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA (Expte. 10/20.-D.U.)

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local que se ha recibido escrito del Juzgado Mixto nº de Sanlúcar la Mayor de fecha de 27/10/20 (Rº.E.nº 6697, de 10/11/20), en relación con las diligencias previas nº abiertas en dicho Juzgado, por el que informan a esta Corporación Municipal de la existencia de dicho procedimiento en relación con la parcela de Sanlúcar la Mayor, metros cuadrados propiedad de .

En relación con lo anterior, por el Ayuntamiento se está tramitando expediente de protección de la legalidad urbanística y reposición de la realidad física alterada en la , entre otros motivos, por la construcción de una con apariencia de uso residencial, con unas dimensiones aproximadas de 60 m2.

La Junta de Gobierno Local queda enterada.

4.- DACIÓN DE CUENTA INFORME RELATIVO A LICENCIA DE OBRAS PARA AMPLIACIÓN DE PARCELA Y MODIFICACIÓN DEL ACERADO. EXPTE 63-20: ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 12 de Noviembre de 2.020.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cuatro miembros presentes de los cinco que la integran, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, acuerda:

PRIMERO.- Dejar sobre la mesa el expediente nº 63/20, sobre licencia municipal de obras de ampliación de la parcela y modificación del acerado, en calle , solicitada por Don , para un estudio más en profundidad del expediente por parte de los miembros de la Junta de Gobierno.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

SEGUNDO.- Notifíquese a los Servicios Técnicos Municipales.

5.- APERTURA DE PERIODO DE AUDIENCIA EN LA SOLICITUD DE TARJETA DE ARMAS (Exp.-06/20 ARMAS)

Vista la solicitud presentada con Rº.E. Nº 4668, de 20 de agosto de 2020, por D. , con D.N.I. , para la obtención de la TARJETA DE ARMA a fin de documentar un arma de aire comprimido que responde a los siguientes datos:

TARJETA DE ARMAS	TIPO	MARCA	MODELO	CALIBRE	Nº SERIE
Tipo B, Categ.4ª.2 (un solo tiro), simple acción	CARABINA	GAMO	BLACK 1000	4,5 MM	

Visto el informe de comprobación del tipo de arma emitido por la Policía Local, de fecha 7 de septiembre de 2020.

Visto el informe de fecha 12 de noviembre 2020, con registro de entrada en este Ayuntamiento en la misma fecha y núm.6780, emitido por el Cabo 1º P.A. y O. del Sargento Comandante del Puesto de la Guardia Civil de Sanlúcar la Mayor del siguiente tenor literal:

"En virtud de lo establecido en el art. 105.1 del Real Decreto 137/1993 de 25 de enero, el Comandante de Puesto que suscribe, emite el siguiente informe en relación a, tanto si conoce como si no, alguna circunstancia, además de los antecedentes que puedan obrar en el Registro Central de Penados y Rebeldes, así como los antecedentes policiales figuran en la base SIGO, que puedan motivar la no concesión o autorización de la licencia de armas, solicitada por el vecino de esta demarcación cuya filiación es la siguiente:

Nombre y apellidos:
D.N.I.:
Hijo de:
Lugar de nacimiento: Sanlúcar la Mayor (Sevilla)
Fecha de nacimiento:
Domicilio: C/
Localidad: Sanlúcar la Mayor (Sevilla)
Teléfono:

INFORME: *Consultada la Base SIGO al mismo , tales como contra la salud Pública, tenencia ilícita de armas, delitos contra las personas y contra la administración de justicia,* ***por lo que NO SE CREE que pueda ser acreedor de Tarjeta de Licencia de Armas ni de poseer armas."***

Considerando que la concesión y mantenimiento de la Tarjeta de Armas está sometida al régimen de Autorización Administrativa, en base a los requisitos de idoneidad del solicitante, habida cuenta de que la habilitación para la tenencia y uso de armas, comporta un riesgo para la sociedad por afectar de lleno al ámbito de la Seguridad Pública, reflejándose en el criterio restrictivo que determina la Ley 1/92 sobre Protección de la Seguridad Ciudadana.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Considerando que los hechos acreditados en el expediente, pueden determinar que la trayectoria seguida en su conducta, sea incompatible con la posesión y uso de armas, dado que puede representar un riesgo para terceros y para el interés general, conforme con el artículo 105.1 párrafo 2º del vigente Reglamento de Armas, aprobado pro el Real Decreto 137/93 de 29 de enero, dando con ello motivo a la denegación de la Tarjeta solicitada.

Visto cuanto antecede y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105.C de la Constitución Española, artículo 82 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en base a la competencia que le atribuye a la Alcaldía el artículo 105 del Real Decreto 137/1993, de 29 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Armas, y en virtud de las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 310/19, de 05/07/19, en la Junta de Gobierno Local, ésta, por unanimidad de los cuatro miembros presentes de los cinco que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

ÚNICO: Otorgar al interesado un plazo de QUINCE DÍAS para que formule cuantas alegaciones y presente los documentos y justificaciones que estime pertinentes. Una vez transcurrido dicho plazo, se procederá a la resolución del procedimiento respecto a su solicitud.

6.- EXPEDIENTE: DEVOLUCIÓN DE INGRESOS INDEBIDOS.

Vista la siguiente propuesta emitida por el Sr. Delegado del Área de Hacienda, Recursos Humanos y Régimen Interior, de fecha 6 de Noviembre de 2.020, que dice como sigue:

*Visto el informe **número 164/2020,** emitido por la Tesorería Municipal, esta Tenencia de Alcaldía, al amparo de lo dispuesto en los artículos 221 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y 14 y siguientes del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:*

Primero: *Declarar, sobre la base de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho, que anteceden, como indebido el ingreso efectuado **Don** **, N.I.F. número** **,** por el concepto de sanción por infracción de tráfico por importe de doscientos cuarenta y nueve euros con veintiún céntimos (249,21 €)*

Segundo: *De conformidad y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 14 y siguientes del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, en materia de revisión en vía administrativa, reconocer a favor de Don , el derecho a la devolución del ingreso indebido realizado, en su día, por el concepto e importe indicados, más los intereses de demora que correspondan en aplicación de lo dispuesto en los artículos 32.2 y 221.5 de la L.G.T. y 16 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.*

Tercero: *Comunicar los precedentes acuerdos al interesado, con expresa mención de los recursos que le asisten en defensa de sus intereses, así como a la Intervención, Tesorería Municipal y Servicios Técnicos Municipales.*

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

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

PRIMERO: Declarar, sobre la base de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho, que anteceden, como indebido el ingreso efectuado **Don , N.I.F. número ,** por el concepto de sanción por infracción de tráfico por importe de doscientos cuarenta y nueve euros con veintiún céntimos (249,21 €)

SEGUNDO: De conformidad y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 14 y siguientes del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, en materia de revisión en vía administrativa, reconocer a favor de Don , el derecho a la devolución del ingreso indebido realizado, en su día, por el concepto e importe indicados, más los intereses de demora que correspondan en aplicación de lo dispuesto en los artículos 32.2 y 221.5 de la L.G.T. y 16 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

TERCERO: Comunicar los precedentes acuerdos al interesado, con expresa mención de los recursos que le asisten en defensa de sus intereses, así como a la Intervención, Tesorería Municipal y Servicios Técnicos Municipales.

7.- EXPEDIENTE: ALTA DE LICENCIA DE VADO.

Vista la siguiente propuesta emitida por el Sr. Delegado del Área de Hacienda, Recursos Humanos y Régimen Interior, de fecha 6 de Noviembre de 2.020, que dice como sigue:

*"Con relación al Expediente tramitado a instancia de **DON , N.I.F. Núm. , con domicilio a efecto de notificaciones en Calle** , en orden a la obtención de Licencia para la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por entrada de vehículos a través de las aceras, mediante vado en **Calle** .*

***Considerando,** la pretensión del interesado, que solicita el otorgamiento de Licencia para la instalación de vado permanente de uso particular.*

***Considerando,** el contenido del informe emitido por la Policía Local, de 16 de Octubre de 2020, en el que se deja constancia de que, una vez girada la correspondiente visita de inspección y comprobación, "NO existe impedimento para acceder a lo solicitado".*

***Considerando** la habilitación normativa contenida en el artículo 29.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, artículo 77.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y artículo 92.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, esta Tenencia de Alcaldía haciendo uso de las atribuciones que le han sido conferidas mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia número 406/19, de 2 de septiembre, tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:*

***Primero:** Conceder Licencia para el aprovechamiento especial del dominio público local para entrada de vehículo a través de las aceras, a **DON , para la Calle** . con efectos del día de adopción del presente acuerdo, con asignación de la placa de vado **número** .*

***Segundo:** La aplicación de la Tasa prevista en el artículo 6º.2. Tarifa Primera, de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

entradas de vehículos a través de las aceras y las reservas de vía pública para aparcamiento, carga y descarga de mercancías de cualquier clase.

Tercero: *Notificar al interesado que el aprovechamiento autorizado se entenderá prorrogado mientras no se acuerde su caducidad por la Alcaldía, o se presente baja justificada, la cual surtirá efectos a partir del devengo inmediato siguiente a la fecha de presentación de la baja, con indicación expresa de que el incumplimiento de este requisito conlleva la obligación de pago de la Tasa, conforme establece el artículo 8.5 de la Ordenanza Fiscal.*

Cuarto: *Comunicar los precedentes acuerdos al interesado, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que le asisten en defensa de sus intereses, así como a la Tesorería Municipal, a los Servicios Técnicos Municipales, al Área de Obras y Servicios y a la Policía Local."*

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

PRIMERO: Conceder Licencia para el aprovechamiento especial del dominio público local para entrada de vehículo a través de las aceras, a DON , para la Calle . con efectos del día de adopción del presente acuerdo, con asignación de la placa de vado número .

SEGUNDO: La aplicación de la Tasa prevista en el artículo 6º.2. Tarifa Primera, de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por entradas de vehículos a través de las aceras y las reservas de vía pública para aparcamiento, carga y descarga de mercancías de cualquier clase.

TERCERO: Notificar al interesado que el aprovechamiento autorizado se entenderá prorrogado mientras no se acuerde su caducidad por la Alcaldía, o se presente baja justificada, la cual surtirá efectos a partir del devengo inmediato siguiente a la fecha de presentación de la baja, con indicación expresa de que el incumplimiento de este requisito conlleva la obligación de pago de la Tasa, conforme establece el artículo 8.5 de la Ordenanza Fiscal.

CUARTO: Comunicar los precedentes acuerdos al interesado, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que le asisten en defensa de sus intereses, así como a la Tesorería Municipal, a los Servicios Técnicos Municipales, al Área de Obras y Servicios y a la Policía Local.

8.- EXPEDIENTE: MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIA, POR DETERIORO DE PLACA DE VADO.

Vista la siguiente propuesta emitida por el Sr. Delegado del Área de Hacienda, Recursos Humanos y Régimen Interior, de fecha 6 de Noviembre de 2.020, que dice como sigue:

"Con relación al Expediente tramitado a instancia de ***DON , N.I.F. Número. , con domicilio a efecto de notificaciones en Calle , de esta ciudad,*** *en orden a la obtención del cambio de número de placa de Licencia para la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por entradas de vehículos a través de las aceras y las reservas de vía pública para aparcamiento, carga y descarga de mercancías de cualquier clase, concedida para el inmueble sito en el mismo domicilio (placa de vado número), esta Tenencia de Alcaldía,*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Considerando, *la pretensión del interesado, mediante la que se solicita el cambio de la placa de vado número 505, por deterioro de la misma.*

Considerando, *el contenido del informe emitido por la Policía Local, de 19 de Octubre de 2020, en el que se deja constancia de que la placa numero , que autoriza el vado permanente en la C/. , está deteriorada, esta Tenencia de Alcaldía haciendo uso de las atribuciones que le han sido conferidas mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia número 406/19, de 02 de septiembre, tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:*

Primero: *Proceder, dado su deterioro, a la modificación del número de placa de la Licencia, concedida en su día, para la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por entradas de vehículos a través de las aceras a favor de* ***Don*** *, mediante la que se autorizaba el vado permanente en la* ***Calle*** ***,*** *asignándole,* ***el número*** ***.***

Segundo: *Notificar al interesado que la ocupación autorizada se entenderá prorrogada mientras no se acuerde su caducidad por la Alcaldía, o se presente baja justificada, que surtirá efectos a partir del devengo inmediato siguiente a la fecha de presentación de la baja, con indicación expresa de que el incumplimiento de este requisito conlleva la obligación al pago de la Tasa, conforme establece el artículo 8.5 de la Ordenanza Fiscal.*

Tercero: *Previa la retirada de la nueva placa, el interesado debe proceder a la entrega de la anterior en la Jefatura de la Policía Local.*

Cuarto: *Comunicar los precedentes acuerdos al interesado, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que le asisten en defensa de sus intereses, así como a la Tesorería Municipal, a los Servicios Técnicos Municipales, al Área de Obras y Servicios y a la Policía Local.*

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

PRIMERO: Proceder, dado su deterioro, a la modificación del número de placa de la Licencia, concedida en su día, para la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por entradas de vehículos a través de las aceras a favor de **Don** , mediante la que se autorizaba el vado permanente en la **Calle** **,** asignándole, **el número** **.**

SEGUNDO: Notificar al interesado que la ocupación autorizada se entenderá prorrogada mientras no se acuerde su caducidad por la Alcaldía, o se presente baja justificada, que surtirá efectos a partir del devengo inmediato siguiente a la fecha de presentación de la baja, con indicación expresa de que el incumplimiento de este requisito conlleva la obligación al pago de la Tasa, conforme establece el artículo 8.5 de la Ordenanza Fiscal.

TERCERO: Previa la retirada de la nueva placa, el interesado debe proceder a la entrega de la anterior en la Jefatura de la Policía Local.

CUARTO: Comunicar los precedentes acuerdos al interesado, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que le asisten en defensa de sus intereses, así como a la Tesorería Municipal, a los Servicios Técnicos Municipales, al Área de Obras y Servicios y a la Policía Local.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

9.- LICENCIA OBRA MAYOR EXPTE 17-20.

Vista la instancia presentada por solicitando Licencia de Obras para **"ADECUACIÓN DE LOCAL PARA OBRADOR",** en C/ , según Proyecto Técnico de adecuación y actividad de nave para uso de obrador, redactado pro el Arquitecto Don .

Considerando el inmueble en el que se pretende ejecutar las obras tiene la referencia catastral nº .

Obra en el expediente informe emitido por la Secretaría General, de fecha 16 de Noviembre de 2.020, y por la Técnico de Medio Ambiente, de fecha 13 de Agosto de 2.020. Vistos los informes emitidos por el Arquitecto Municipal de fecha 23 de Octubre y 16 de Noviembre de 2.020, que se transcriben a continuación:

"NÚMERO EXPEDIENTE.- 2020/LOBR-00017.
ASUNTO: Solicitud de licencia de obra mayor
OBJETO: ADECUACIÓN DE LOCAL PARA OBRADOR
PROMOTOR:
LOCALIZACIÓN:C/
PROYECTO: D.
PRESUPUESTO: 9.692,86 €.
PARCELA CATASTRAL:

*El técnico que suscribe, en relación con la solicitud de licencia de obras para **ADECUACIÓN DE LOCAL PARA USO DE OBRADOR** en **C/ (catastral)** solicitada por previa la comprobación correspondiente de la documentación aportada, tanto escrita como gráfica, informa que:*

1.- Objeto de la licencia.
*Se informa la licencia de obras de adecuación de local para la implantación de una nueva actividad. La actividad ha sido objeto de CALIFICACIÓN AMBIENTAL, concedida por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 23 de julio de 2020 mediante procedimiento **2020-LAPSAN-003.***
Se parte de un local sin uso, en el que anteriormente se había ejercido otra actividad comercial. Este local es procedente de una división de la nave única inicial existente en la parcela, con Licencia de utilización informada favorablemente con procedimiento NÚMERO 2012/LOBR-00022, sobre proyecto del ingeniero técnico tramitado a instancia de Mª .
Se aporta el "PROYECTO DE ADECUACION Y ACTIVIDAD DE NAVE PARA USO OBRADOR " sita en , c/ (catastral) redactado por el arquitecto Vicente Aguilar Tejera, colegiado 5.208 del COASevilla.

2.- Planeamiento Urbanístico.
Que el planeamiento urbanístico aplicable es el relativo a:
- *Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. El 16/12/1982.*
- *Plan Parcial del Parque Industrial y de Servicios "Solúcar" y su Proyecto de Parcelación.*

Clasificación	*Suelo Urbano Consolidado*
Calificación	*Zona Z-2, Industrial I*

La ordenanza de aplicación es la misma de la ZONA Z-2, INDUSTRIAL-I.
Parcela original: La referencia catastral del local es .

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

3.- Cumplimiento del DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (RDUA). Según lo previsto en el artículo 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía sobre el objeto y alcance de la licencia urbanística, una vez examinado el expediente se comprueba lo siguiente:

- *Adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigentes y presupuestos legales para la ejecución: se actúa en suelo urbano consolidado, sin afección incidencia en materia territorial y dentro del ámbito de la ordenación urbanística dimanante del Plan Parcial referido.*
- *Condiciones de parcelación: no se altera la parcela objeto de actuación.*
- *Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación: El uso es compatible con el planeamiento.*
- *Alineaciones y rasantes: no se modifican las alineaciones y rasantes.*
- *Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos: vista la normativa reguladora de la edificación del plan parcial, (artículo 128 de las ordenanzas particulares) se comprueba que con la obra solicitada no se modifica la ordenación detallada y la nave que actualmente existe permanece conforme a dicha ordenación.*
- *Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar: no consta ningún equipamiento o dotación prevista para esta parcela que haga incompatible la autorización de la obra solicitada.*
- *Ordenanzas municipales de edificación y urbanización. No se produce afección a las ordenanzas, no existiendo obras de urbanización y considerándose que lo solicitado se ajusta a las ordenanzas de aplicación.*
- *Incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos. No se produce afección a ningún bien o espacio protegido. La parcela no se encuentra incluida en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor.*
- *Servicios urbanísticos necesarios: se considera que el edificio tiene resueltos los servicios.*
- *Informes sectoriales. No se considera necesaria la petición de informes sectoriales desde el punto de vista urbanístico.*

4.- Proyecto técnico.

El "PROYECTO DE ADECUACION Y ACTIVIDAD DE NAVE PARA USO OBRADOR " sita en , c/ (catastral) redactado por el arquitecto , colegiado 5.208 del COASevilla plantea la adecuación interior de la nave para el uso de obrador (planta baja y entreplanta existente).

Se aporta ANEJO TÉCNICO en el que se aclaran aspectos de la medianería del local, siendo correcto.

Con estos datos se cumple la edificabilidad de la parcela situada en 1 m2 techo/m2 suelo. También se cumple con lo previsto en el plan parcial sobre usos, edificabilidad, volumen, tipología edificatoria y altura.

5.- Normativa de Obligado Cumplimiento.

5.1.- Se cumplimenta y justifica en el referido Proyecto la siguiente normativa obligada, RD 293/2009 de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

5.2.- Respecto a la aplicación del RD 314/2006, del Código Técnico de la Edificación, se justifica el cumplimiento de los Documentos Básicos de aplicación.

5.3.- En cuanto al R.D. 401/2003, Ley de Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones R.D.L. 1/1.998 de 27 de Febrero, según el ámbito de aplicación se tiene que no es de aplicación al no tener zonas comunes con el resto de naves.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

5.4.- Se aporta igualmente Estudio de Básico de Seguridad y Salud redactado por el mismo técnico.

5.5.- Respecto al RD 105/2008, se estará a lo dispuesto en el informe técnico aparte.

6.- Plazos.
Para el desarrollo de las obras se fijan los siguientes plazos máximos:

Inicio de las obras	*En el plazo de 3 meses a partir de la presentación de los documentos exigidos.*
Interrupción	*Máxima de 6 meses*
Finalización	*24 meses*

7.- Fianza.
No se deposita fianza, dado el tipo de obra de ampliación, no solicitando obras de conexión a nuevas acometidas. En todo caso, previamente a la licencia de primera ocupación deberá comprobarse el correcto estado de la acera. En todo caso, si fuese preciso realizar obras de modificación en la vía pública deberá solicitar el correspondiente permiso.

8.- Presupuesto.
El Presupuesto de Ejecución Material declarado en Proyecto asciende a ***9.692,86 €.***

9.- Condiciones.
Al terminar las obras deberá tramitarse la Licencia de Utilización, debiendo aportar certificado técnico de las obras e instalaciones.
CONCLUSIÓN:
En base a lo anterior, se INFORMA FAVORABLEMENTE la licencia de obras para ***ADECUACIÓN DE LOCAL PARA USO DE OBRADOR*** *en* ***C/ (catastral)*** *solicitada por según el "PROYECTO DE ADECUACION Y ACTIVIDAD DE NAVE PARA USO OBRADOR" sita en , c/ (catastral) redactado por el arquitecto , colegiado 5.208 del COASevilla."*

"INFORME COMPLEMENTARIO

NÚMERO EXPEDIENTE.- 2020/LOBR-00017.
ASUNTO:Solicitud de licencia de obra mayor
OBJETO:ADECUACIÓN DE LOCAL PARA OBRADOR
PROMOTOR:
LOCALIZACIÓN:C/
PROYECTO:D.
PRESUPUESTO:9.692,86 €.
PARCELA CATASTRAL:

En relación con el "PROYECTO DE ADECUACION Y ACTIVIDAD DE NAVE PARA USO OBRADOR " sita en , c/ (catastral) redactado por el arquitecto , colegiado 5.208 del COASevilla, se ha advertido que el proyecto aportado se encuentra sin firmar para el expediente de licencia de obra.

No obstante, se informa que en el expediente de Calificación Ambiental tramitado simultáneamente en esta Oficina Técnica Municipal, consta el mismo documento "PROYECTO DE ADECUACION Y ACTIVIDAD DE NAVE PARA USO OBRADOR" con firma del autor."

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

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

PRIMERO.- Conceder la licencia de obra a para **"ADECUACIÓN DE LOCAL PARA OBRADOR",** en C/ , según Proyecto Técnico de adecuación y actividad de nave para uso de obrador, redactado por el Arquitecto Don , sometida a las siguientes condiciones:

.- Al terminar las obras deberá tramitarse la Licencia de Utilización, debiendo aportar certificado técnico de las obras e instalaciones.

.- No se deposita fianza, dado el tipo de obra de ampliación, no solicitando obras de conexión a nuevas acometidas. En todo caso, previamente a la licencia de primera ocupación deberá comprobarse el correcto estado de la acera. En todo caso, si fuese preciso realizar obras de modificación en la vía pública deberá solicitar el correspondiente permiso.

SEGUNDO.- Al terminarse las obras de edificación deberá solicitar licencia de 1ª Ocupación aportando Certificado final de obra firmado por técnico competente y alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles (902).

TERCERO.- Se establecen los siguientes plazos máximos:
Inicio de las obras: En el plazo de 3 meses a partir de la presentación de los documentos exigidos.
Interrupción: Máxima de 6 meses.
Finalización: 24 meses.
Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las prórrogas que en su caso procedan, previa tramitación del oportuno expediente.

CUARTO.- De forma general, el Estudio de gestión de residuos contempla todos los puntos exigidos por el artículo 4 del Real Decreto, indicando que en el caso de incumplimientos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Real Decreto dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley 22/2.011, de 28 de Julio, de residuos y suelos contaminados y que los incumplimientos de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, serán sancionados conforme al régimen sancionador previsto en la misma.

QUINTO.- Notificar la presente resolución al interesado así como dar cuenta a la Jefatura de Policía Local, Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de las Tasas e Impuestos correspondientes, todo ello conforme al importe de **9.692,86 €.** que constituye la Base Imponible.

<u>10.- SEGREGACIÓN PARA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO DE LA FINCA RÚSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE</u>

DON , solicita Licencia de Segregación para extinción de condominio de la finca situada en suelo no urbanizable, finca registral del Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor Nº 1, Referencias Catastrales , Y , actualmente con alta en catastro según parcelas de rústica.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Visto el informe emitido por la Secretaría General, de fecha 4 de Noviembre de 2.020, que obra en el expediente, y el informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 23 de Octubre de 2.020, cuyo tenor literal dice como sigue:

"

ASUNTO	***SEGREGACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE***
SOLICITANTE	
PARCELA CATASTRAL	

1.- Objeto del informe.

Se ha solicitado ***licencia de segregación para la extinción del condominio*** *de la* ***finca nº*** *del Registro de la Propiedad Número 1 de Sanlúcar la Mayor ( ) por* ***D.*** ***,*** *con Registro de Entrada nº 38 de 3 de enero de 2020, siendo las referencias catastrales , que actualmente están con alta en catastro siendo* ***parcelas de rústica****, respectivamente.*

2.- Marco normativo aplicable.

2.1.- *En materia de licencias y disciplina urbanística, es de aplicación lo establecido en las siguientes leyes y reglamentos:*

(TRLSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana *(Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).*
(LOUA) Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía *(ley 7/2002, de 17 de diciembre).*
(RDUA) Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (Decreto 60/2010, *de 16 de marzo)*
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 (BOJA 25 de septiembre de 2019).*

2.2.- *Y con expresa afección al ámbito municipal se tiene lo siguiente:*

(NNSS) Normas Subsidiarias*, aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982.*
(POTAUS) Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla *aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.*
PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL *a la LOUA de las NNSS. Pleno el 02/02/2010 (BOP de 07/06/2010).*
Avance de planeamiento para la identificación de asentamientos en el suelo no urbanizable del municipio de Sanlúcar la Mayor. *Pleno 25/04/2013.*
Innovación nº 7 del PGOU. Mod. Normativa del Suelo No Urb. de Especial Protección. *Aprobada definitivamente el 22/10/2014 por resolución de la C.T.O.T.y Urb.. (BOJA de 13/11/2014).*
Ordenanza Municipal de Regulación del Procedimiento Administrativo de Declaración en Situación de Asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación (AFO) en Suelo no Urbanizable *aprobada por el Pleno*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

el 25 de abril de 2013 y publicadas en el BOP de 23 de agosto de 2013.

3.- Situación urbanística del suelo.

3.1.- Clasificación de suelo.

En la actualidad, el terreno en el que se encuentran la finca registral nº está clasificado por el PGOU como ***Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve.*** *.*

Lo anterior viene determinado por la ***Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial*** *Protección, con aprobación definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla. (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).*

DETALLE del Plano de Clasificación VIGENTE según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA.	

3.2.- Régimen aplicable.

El régimen legal, desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial, es el dimanante de las normas arriba indicadas en el apartado 2 del presente informe, y en particular lo regulado por:

Artículos 159 a 162 *de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982* ***(NNSS)***
Artículos 4, 8, 64, 65, 74 y 75 *del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009* ***(POTAUS).***
Artículos 52 y 57 *de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ley 7/2002, de 17 de diciembre,* ***(LOUA)***

4.- Fecha de terminación de las construcciones y análisis de la evolución de las parcelas.

En los terrenos objeto de este informe se encuentran diversas construcciones y edificaciones, con usos agrícola, de almacén y residencial-vivienda. Se procede a continuación al análisis de la evolución de la transformación del suelo.

En la fotografía aérea oficial disponible en el portal electrónico del Ministerio de Hacienda (Catastro) y en el Instituto de Cartografía de Andalucía se comprueba la realidad física, que aparentemente es estable desde hace años.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

La fecha de terminación de las edificaciones es cuestión que debe ser certificada por técnico competente a instancia del interesado.

4.1.- Estado actual.

*Situación en **2019.** Se comprueba que existen TRES parcelas catastrales coincidentes con las parcelas existentes en el terreno.*

4.2.- Análisis fotográfico de la evolución en el terreno.

Año 1973 1986 *Se comprueba que existe un único terreno agrícola sin construcciones.*	
Año 1981 1986 *Se comprueba el inicio de las construcciones.*	

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Año 1997-1998 *Se aprecia la consolidación de las construcciones*	
Año 1997-2003 *Se aprecia la consolidación de las construcciones.*	
Año 2001 *Se comprueba la consolidación de las construcciones.*	
Año 2004 *Se comprueba la consolidación de las construcciones.*	
Año 2008 2009 *Se comprueba la consolidación de las construcciones.*	
Año 2016 y actual *Se comprueba la consolidación de varias construcciones, coincidentes con las actuales edificaciones.*	

4.3.- Conclusiones.

En cada una de las parcelas catastrales de referencia se encuentran edificaciones con uso vivienda y con usos de almacén.

La fecha de terminación de las edificaciones es cuestión que debe ser certificada por técnico competente a instancia del interesado.

La organización de las parcelas y sus accesos, así como de los usos derivados con las edificaciones y construcciones que aquí se acredita, incurre en un acto de parcelación urbanística no autorizada y no autorizable.

Se puede afirmar que se ha producido una segregación de hecho, mediante la división material del terreno en partes individualizadas con accesos independientes; de esta segregación no consta la licencia o declaración de

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

innecesariedad, y por no ser compatible con las Normas Subsidiarias de 1982 no es posible informar favorablemente la división o segregación de la finca matriz en las tres partes que se encuentran parceladas, por incurrir en formación de núcleo de población, como se define en los artículos 153, 156 y 157. Desde 1982 se comprueba que no se cumple la normativa para la división del terreno y también para la construcción de una vivienda en cada una de las parcelas generadas.

5.- Antecedentes de clasificación de suelo.

En el momento de la compra del terreno y de los actos de división material (parcelación urbanística) con la posterior ejecución de viviendas en las tres parcelas catastrales que hoy forman la finca registral de referencia, por establecerlo el texto de las Normas Subsidiarias (NNSS) desde el año 1982 hasta el año 2010 se tenía que la clasificación de suelo era: ***"Suelo No Urbanizable, 4ª Categoría, Sin Protección Especial."***

Detalle del Plano de Información de Clasificación de Suelo del documento de PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS aprobado el 2 de febrero de 2010. *Por las Normas Subsidiarias, hasta el momento de entrada en vigor del POTAUS, se encontraba que las parcelas referidas en zona de Suelo No Urbanizable, 4ª Categoría, Sin Protección Especial. (color amarillo)*

6.- Análisis de la segregación por las escrituras aportadas.

Se aporta Escritura de Declaración de Exceso de Cabida de fecha 25 de julio de 2018, en la que se describen las partes de la finca objeto de solicitud de licencia de segregación.

Se puede comprobar que la estructura de las tres parcelas afectadas permanece inalterada desde su origen en el año 1979, (cuando se compran los terrenos por parte de 4 matrimonios en régimen proindiviso, según Certificado emitido por el registro de la Propiedad a petición del interesado en enero de 2018).

Se puede comprobar que existen edificaciones con uso residencial, construidas a partir del año 1979, según se comprueba en la evolución de las ortofotos.

Parcela catastral	
Referencia	
Existente	*Una vivienda más porche y almacén*
Superficie parcela	*3.146 m2*
Superficie construida	*192 m2*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Fecha construcción	*1992*

Parcela catastral	
Referencia	
Existente	*Una vivienda más porche y almacén*
Superficie parcela	*3.195 m2*
Superficie construida	*269 m2*
Fecha construcción	*1992*

Parcela catastral	
Referencia	
Existente	*Una vivienda más porche y almacén*
Superficie parcela	*3.369 m2*
Superficie construida	*292 m2*
Fecha construcción	*2008*

7.- Análisis de la segregación desde el punto de vista de la LOUA.

La legislación aborda con detalle la regulación de los actos de división o segregación del suelo, (Ley de Ordenación Urbanística de 2002, con modificación en 2005, en 2012, 2016 y 2018) estableciendo un carácter restrictivo en materia de prevención de parcelaciones urbanísticas y formación de núcleos de población y asentamientos.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

*Por el artículo **169,** sobre los **actos sujetos a licencia urbanística municipal, están sujetos a previa licencia urbanística municipal**, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, **las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo.***

*Por otra parte, por el **artículo 66.1.b) se considera parcelación urbanística** en el suelo no urbanizable, **la división simultánea** o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas **en dos o más lotes que**, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, **pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.***

*Igualmente, por el **artículo 66.2** se consideran **actos reveladores de una posible parcelación** urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.*

*Por el **artículo 68.2** queda establecido que **en terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas**, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.*

8.- Análisis de la segregación desde el punto de vista del PGOU vigente en Sanlúcar la Mayor.

*Le es de aplicación el **artículo 153** del Titulo IV, Parcelaciones y Reparcelaciones en el que se establece que: "En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de la legislación agraria y en las presentes N.N.S.S."*

*Es de aplicación el **artículo 156** de las Normas Urbanísticas sobre Núcleo de Población, que dice:*

> *"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 metros.*
>
> *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."*

*En cuanto a lo que dictaminan las N.N.S.S., en su **artículo 156**, con la segregación pretendida, se presume la consolidación de núcleo de población, con un aumento del número de parcelas, que es en esencia una fragmentación de la estructura del parcelario de rústica y transformación del medio rural.*

9.- Análisis de la posible prescripción del ejercicio de la protección de la legalidad urbanística.

Las fechas de construcción que aparecen en catastro son el año 1992 para las parcelas 101 y 102 y el año 2008 para la parcela 103. Pero por las ortofotos, parece que en el año 2004 ya estaban construidas las edificaciones principales, y lo que ha sucedido posteriormente han sido obras de ampliación, habiendo casos de cuerpos cerrados de vivienda o de almacén, como casos de techos o marquesinas para creación de porches.

Aquellas edificaciones que por completo puedan acreditar su terminación cuatro años antes de la entrada en vigor de la norma que establece el régimen de suelo no urbanizable de especial protección y por tanto la no prescripción de los plazos para el ejercicio de la disciplina urbanística, serían posiblemente objeto de

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

*declaración de situación en asimiladas a fuera de ordenación, conforme 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 (BOJA 25 de septiembre de 2019).*

En caso de incoar expediente de protección de la legalidad, podremos encontrarnos en posibles situaciones para las que no se pueda ordenar la demolición de edificaciones que puedan acreditar su fecha de completa terminación, total o parcialmente, a verificar según cada caso. Se comprende que serían separables obras funcional y técnicamente independientes entre sí. Es decir: almacenes, porches o locales separados por haberse construido de manera contigua o yuxtapuesta a una edificación antigua, sin alterar a la misma, sino que se adosa o se edifica de forma aislada e independiente de la antigua.

9.1.- Periodo desde la compra en 1979 hasta el mes de julio de 2005.

A la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, el día 22 de enero de 1983, se establecen las diferentes categorías del Suelo No Urbanizable en el Término Municipal. Para el terreno objeto del presente informe la clase de suelo era No Urbanizable Sin Protección Especial.

A la fecha de compra en 1979, momento a partir del cual se comprueba que se iniciaron los actos de segregación material y de construcción en las tres parcelas, estaba vigente el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR 76).

*Con el TR de la LRS del 76, el plazo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, **era de cuatro años desde la fecha de su total terminación** (artículo 185.1 del TR 76 modificado por el artículo 9 del Real Decreto-Ley 16/1981 de 16 de octubre).*

9.2.- Periodo a partir de julio de 2005

***Por la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla** aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009, estas **parcelas se ven clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, Escarpes y Formas Singulares del Relieve,** , y se considera que **no es posible ejercer medidas de protección de la legalidad** para las **obras** que se encuentren terminadas 4 años antes de la entrada en vigor del citado POTAUS; esto es, **las que se puedan acreditar como acabadas a la fecha de 9 de julio de 2005**.*

9.3.- Ámbito de aplicación del Decreto-Ley 3/2019.

*Este Decreto-ley es de aplicación a **todas** las edificaciones irregulares (ya se encuentren aisladas o agrupadas), situadas en cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), que se encuentren **terminadas**, y para las que hubiera transcurrido el **plazo** para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.*

*En consecuencia, el Decreto-Ley **no es de aplicación** a las edificaciones irregulares para las que **no** sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, lo que incluye las que se encuentren en suelo no urbanizable especialmente protegido(artículo 185.2 de la LOUA).*

*Según el Decreto, **sí es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en parcelaciones con proindiviso, siempre que la edificación reúna las condiciones para tal reconocimiento de AFO; esto es, haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística** y encontrarse en condiciones para ser utilizada. Dicho reconocimiento comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes (artículo 183.3. a) de la LOUA en la redacción dada por el Decreto Ley 3/2019.*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

*El **propietario de una edificación irregular que se encuentre terminada, y para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística**, aunque **se encuentre situada dentro o junto a una agrupación de edificaciones,** puede **solicitar** al Ayuntamiento la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) regulada en el Capítulo II del Decreto-Ley.*

*El reconocimiento de la situación de AFO es **independiente** de la forma de implantación de la edificación irregular (aislada o agrupada). Por ello, aunque la Declaración de AFO tiene carácter individualizado (es para una edificación y no para un conjunto de edificaciones), la situación de AFO se puede reconocer y declarar para edificaciones irregulares aisladas y también para edificaciones irregulares situadas dentro de una agrupación de edificaciones (aunque solo de manera individualizada, cuando estuviera terminada la edificación y hubieran transcurridos los plazos para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística).*

*La Declaración de AFO es **independiente de la clase de suelo** en la que se encuentre la edificación irregular (suelo urbano, urbanizable o no urbanizable) aunque solo es posible cuando estuviera terminada la edificación y hubieran transcurridos los plazos para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.*

*Respecto de las segregaciones, el Decreto permite que tras el **reconocimiento de AFO de una edificación irregular situada en una parcelación, no es necesaria licencia de segregación**. El reconocimiento de AFO "arrastra" a la parcela donde se sitúa la edificación irregular para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística **y permite el acceso al registro de la Propiedad, tanto de la edificación como de su parcela adscrita.***

9.4.- Propuesta.

*Según el **DL 3/2019**, **corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación**, conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística y en el mismo Decreto-ley. **No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística**.*

En caso de incoar expediente de protección de la legalidad urbanística, se realizaría una inspección para comprobar inicialmente la fecha de las edificaciones, lo cual es determinante para calificar el régimen legal en que se encuentra cada edificación. Puede darse el caso de concluir que procede la demolición, puede suceder que se acredita la situación de asimilado a fuera de ordenación, todo ello a construcciones completas o a partes separables por constituir obras independientes en fechas diferentes, quedando una parte en un régimen de asimilado a fuera de ordenación y otra parte con orden de reposición de la realidad física alterada (demolición).

En la actualidad, para saber si es posible ejercer medidas de protección de la legalidad urbanística contra la totalidad de las construcciones y edificaciones en las tres parcelas catastrales , habría que girar visita de inspección a las mismas, y en su caso, solicitar a sus propietarios la acreditación de las fechas de terminación de las obras, al objeto de comprobar si las fechas que aparecen en catastro obedecen a obras de adecuación en la parcela (piscinas, porche, etc) o a edificaciones de vivienda, total o parcialmente.

***CONCLUSIONES**:*

PRIMERO: SOBRE LA LICENCIA DE SEGREGACIÓN.

*La licencia urbanística solicitada se realiza en 2019, en un momento con la LOUA vigente desde el 20 de enero de 2003, y desde julio de 2009 no existe limitación temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística **en materia de parcelaciones urbanísticas**, por estar en suelo con la categoría de no urbanizable "de especial protección" (en cumplimiento de lo establecido por el 185.2 de la LOUA).*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

En el proyecto técnico aportado se describe la estructura de parcelas. La existencia de extensiones de suelo por debajo de la unidad mínima de cultivo en regadío conforme a la legislación de carácter agrícola, es una condición necesaria pero no es suficiente para resultar viable en relación con la legislación de carácter urbanístico.

Las licencias de segregación son actos sujetos a licencia urbanística y, en este caso, nos encontramos con que en el terreno concurren actos de parcelación urbanística definidos en la Ley de Ordenación Urbanística, que expresamente establece medidas para prevenir la formación de asentamientos y la transformación del suelo rural en un medio de naturaleza cuando se realiza sin control ni procedimiento reglado de ordenación urbanística.

La autorización de esta segregación sería un acto que induce a la creación y consolidación de una parcelación urbanística, en una zona que ya se encuentra en formación de núcleo de población no autorizado, por lo que procede informar desfavorablemente la licencia solicitada.

Basándonos en todo lo anterior, ***sobre la LICENCIA DE SEGREGACIÓN SOLICITADA para la extinción del condominio*** *de la* ***finca nº*** *del Registro de la Propiedad Número 1 de Sanlúcar la Mayor solicitada por* ***D.*** ***,*** *con Registro de Entrada nº 2192 de 27 de marzo de 2019 y reiterado con Registro de Entrada nº 38 de 3 de enero de 2020, siendo las referencias catastrales , **SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE,** por contravenir lo dispuesto en el artículo 169.5, artículos 66 y 68.2 de la LOUA.*

SEGUNDO: SOBRE LA POSIBILIDAD DE INCOAR PROCEDIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Parece que el nuevo marco legal que dimana del Decreto ley 3/2019, permitiría virtualmente la posibilidad de la segregación de las fincas, para los casos en los que se produjese la declaración de AFO.

Sin embargo, a la vista de lo informado y las evidencias que ofrecen las fechas indicadas de Catastro y las imágenes de ortofotos oficiales publicadas, se debe concluir que hay indicios de obras realizadas en las que no ha transcurrido el plazo para la actuación disciplinaria. Esto determina con carácter previo y de manera inequívoca la imposibilidad de solicitar y tramitar declaraciones de asimilado a fuera de ordenación para estas edificaciones.

Procedería la incoación de protección de la legalidad para las tres parcelas catastrales referidas, no siendo posible concluir en este momento el sentido total o parcial de la resolución sobre las mismas, dependiendo de las comprobaciones que se cursen en la tramitación de dichos procedImientos.

Lo que traslado para su conocimiento y efectos de dar conocimiento a la Junta de Gobierno Local, al Registro de la Propiedad número 1 de Sanlúcar la Mayor (por escrito con Registro de Entrada nº 4768 de 28 de agosto de 2020), a la Notaría de (por escrito con Registro de Entrada nº 1670 de 12 de marzo de 2020), a (por escrito con Registro de Entrada nº 2192 de 27 de marzo de 2019 y nº 38 de 3 de enero de 2020) y a (por escrito con Registro de Entrada nº 6121 de 20 de octubre de 2020) ."

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

PRIMERO.- Denegar a **DON** **,** Licencia de Segregación para extinción de condominio de la finca situada en suelo no urbanizable, finca registral del Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor Nº 1, Referencias Catastrales , actualmente con alta en catastro según parcelas de rústica, en base al informe Técnico anteriormente transcrito.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

SEGUNDO.- Que por parte de Vicesecretaría se incoe el oportuno expediente de protección de la legalidad urbanística, a cuyo efecto se requiere de los Servicios Técnicos Municipales que se remita informe técnico a dicho departamento, nota simple registral y certificación catastral para su debida tramitación.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al interesado, Vicesecretaria-Interventora, Servicios Técnicos Municipales, Tesorería Municipal, Jefatura de Policía Local y al Delegado de Urbanismo.

11.- SEGREGACIÓN SUELO NO URBANIZABLE.

Dª **,** solicita licencia de segregación o innecesariedad para extinción de condominio de la finca situada en suelo no urbanizable, finca registral del Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor nº 1, referencias catastrales , actualmente con alta en catastro según parcelas de rústica.

Visto el informe emitido por la Secretaría General, de fecha 17 de Noviembre de 2.020, que obra en el expediente, y el informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 16 de Noviembre de 2.020 cuyo tenor literal dice como sigue:

"INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

ASUNTO	***VIABILIDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE***
SOLICITANTE	
PARCELA CATASTRAL	

1.- Objeto del informe.

*Se ha solicitado la **viabilidad de licencia de segregación o innecesariedad** (sic) aportando copia de escritura **para la extinción del condominio** de la **finca nº** del Registro de la Propiedad Número 1 de Sanlúcar la Mayor) por **,** con escrito con Registro de Entrada nº 6121 de 20 de octubre de 2020, siendo las referencias catastrales , que actualmente están con alta en catastro siendo **parcelas** , respectivamente.*

2.- Marco normativo aplicable.

2.1.- *En materia de licencias y disciplina urbanística, es de aplicación lo establecido en las siguientes leyes y reglamentos:*

(TRLSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana *(Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).*
(LOUA) Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía *(ley 7/2002, de 17 de diciembre).*
(RDUA) Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (Decreto 60/2010, *de 16 de marzo)*
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 (BOJA 25 de septiembre de 2019).*

2.2.- *Y con expresa afección al ámbito municipal se tiene lo siguiente:*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

***(NNSS) Normas Subsidiarias**, aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982.*
***(POTAUS) Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla** aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.*
***PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL** a la LOUA de las NNSS. Pleno el 02/02/2010 (BOP de 07/06/2010).*
***Avance de planeamiento para la identificación de asentamientos en el suelo no urbanizable del municipio de Sanlúcar la Mayor.** Pleno 25/04/2013.*
***Innovación nº 7 del PGOU. Mod. Normativa del Suelo No Urb. de Especial Protección.** Aprobada definitivamente el 22/10/2014 por resolución de la C.T.O.T.y Urb.. (BOJA de 13/11/2014).*
***Ordenanza Municipal de Regulación del Procedimiento Administrativo de Declaración en Situación de Asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación (AFO) en Suelo no Urbanizable** aprobada por el Pleno el 25 de abril de 2013 y publicadas en el BOP de 23 de agosto de 2013.*

3.- Situación urbanística del suelo.

3.1.- Clasificación de suelo.

*En la actualidad, el terreno en el que se encuentran la finca registral nº está clasificado por el PGOU como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe.***

*Lo anterior viene determinado por la **Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial** Protección, con aprobación definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla. (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).*

DETALLE del Plano de Clasificación VIGENTE según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA.	

3.2.- Régimen aplicable.

El régimen legal, desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial, es el dimanante de las normas arriba indicadas en el apartado 2 del presente informe, y en particular lo regulado por:

Artículos 159 a 162** de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982 **(NNSS)
***Artículos 4, 8, 64, 65, 74 y 75** del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Urbana de Sevilla aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009 ***(POTAUS).***
Artículos 52 y 57 *de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ley 7/2002, de 17 de diciembre,* ***(LOUA)***

4.- Fecha de terminación de las construcciones y análisis de la evolución de las parcelas.

En los terrenos objeto de este informe se encuentran diversas construcciones y edificaciones, con usos agrícola, de almacén y residencial-vivienda. Se procede a continuación al análisis de la evolución de la transformación del suelo.

En la fotografía aérea oficial disponible en el portal electrónico del Ministerio de Hacienda (Catastro) y en el Instituto de Cartografía de Andalucía se comprueba la realidad física, que aparentemente es estable desde hace años.

La fecha de terminación de las edificaciones es cuestión que debe ser certificada por técnico competente a instancia del interesado.

4.1.- Estado actual.

Situación en ***2019.*** *Se comprueba que existen TRES parcelas catastrales coincidentes con las parcelas existentes en el terreno.*

4.2.- Análisis fotográfico de la evolución en el terreno.

Año 1973 1986 *Se comprueba que existe un único terreno agrícola sin construcciones.*	

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Año 1981 1986 *Se comprueba el inicio de las construcciones.*	
Año 1997-1998 *Se aprecia la consolidación de las construcciones*	
Año 1997-2003 *Se aprecia la consolidación de las construcciones.*	
Año 2001 *Se comprueba la consolidación de las construcciones.*	
Año 2004 *Se comprueba la consolidación de las construcciones.*	
Año 2008 2009 *Se comprueba la consolidación de las construcciones.*	
Año 2016 y actual *Se comprueba la consolidación de varias construcciones, coincidentes con las actuales edificaciones.*	

4.3.- Conclusiones.

En cada una de las parcelas catastrales de referencia se encuentran edificaciones con uso vivienda y con usos de almacén.

La fecha de terminación de las edificaciones es cuestión que debe ser certificada por técnico competente a instancia del interesado.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

La organización de las parcelas y sus accesos, así como de los usos derivados con las edificaciones y construcciones que aquí se acredita, incurre en un acto de parcelación urbanística no autorizada y no autorizable.

Se puede afirmar que se ha producido una segregación de hecho, mediante la división material del terreno en partes individualizadas con accesos independientes; de esta segregación no consta la licencia o declaración de innecesariedad, y por no ser compatible con las Normas Subsidiarias de 1982 no es posible informar favorablemente la división o segregación de la finca matriz en las tres partes que se encuentran parceladas, por incurrir en formación de núcleo de población, como se define en los artículos 153, 156 y 157. Desde 1982 se comprueba que no se cumple la normativa para la división del terreno y también para la construcción de una vivienda en cada una de las parcelas generadas.

5.- Antecedentes de clasificación de suelo.

En el momento de la compra del terreno y de los actos de división material (parcelación urbanística) con la posterior ejecución de viviendas en las tres parcelas catastrales que hoy forman la finca registral de referencia, por establecerlo el texto de las Normas Subsidiarias (NNSS) desde el año 1982 hasta el año 2010 se tenía que la clasificación de suelo era: ***"Suelo No Urbanizable, 4ª Categoría, Sin Protección Especial."***

Detalle del Plano de Información de Clasificación de Suelo del documento de PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS aprobado el 2 de febrero de 2010. *Por las Normas Subsidiarias, hasta el momento de entrada en vigor del POTAUS, se encontraba que las parcelas referidas en zona de Suelo No Urbanizable, 4ª Categoría, Sin Protección Especial. (color amarillo)*

6.- Análisis de la segregación por las escrituras aportadas.

Se aporta copia de escrituras de 21 de febrero de 2020 en la que se adjudica una segregación en tres fincas, coincidentes con la situación actual de Catastro, donde sí han sido separados los tres terrenos.

Se puede comprobar que la estructura de las tres parcelas afectadas permanece inalterada desde su origen en el año 1979, (cuando se compran los terrenos por parte de 4 matrimonios en régimen proindiviso, según Certificado emitido por el registro de la Propiedad a petición del interesado en enero de 2018).

Se puede comprobar que existen edificaciones con uso residencial, construidas a partir del año 1979, según se comprueba en la evolución de las ortofotos.

Parcela catastral	

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Referencia	
Existente	*Una vivienda más porche y almacén*
Superficie parcela	*3.146 m2*
Superficie construida	*192 m2*
Fecha construcción	*1992*

Parcela catastral	
Referencia	
Existente	*Una vivienda más porche y almacén*
Superficie parcela	*3.195 m2*
Superficie construida	*269 m2*
Fecha construcción	*1992*

Parcela catastral	
Referencia	
Existente	*Una vivienda más porche y almacén*
Superficie parcela	*3.369 m2*
Superficie construida	*292 m2*
Fecha construcción	*2008*

7.- Análisis de la segregación desde el punto de vista de la LOUA.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

La legislación aborda con detalle la regulación de los actos de división o segregación del suelo, (Ley de Ordenación Urbanística de 2002, con modificación en 2005, en 2012, 2016 y 2018) estableciendo un carácter restrictivo en materia de prevención de parcelaciones urbanísticas y formación de núcleos de población y asentamientos.

*Por el artículo **169,** sobre los **actos sujetos a licencia urbanística municipal, están sujetos a previa licencia urbanística municipal**, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, **las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo.***

*Por otra parte, por el **artículo 66.1.b) se considera parcelación urbanística** en el suelo no urbanizable, **la división simultánea** o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas **en dos o más lotes que**, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, **pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.***

*Igualmente, por el **artículo 66.2** se consideran **actos reveladores de una posible parcelación** urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.*

*Por el **artículo 68.2** queda establecido que **en terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas**, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.*

8.- Análisis de la segregación desde el punto de vista del PGOU vigente en Sanlúcar la Mayor.

*Le es de aplicación el **artículo 153** del Titulo IV, Parcelaciones y Reparcelaciones en el que se establece que: "En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de la legislación agraria y en las presentes N.N.S.S."*

*Es de aplicación el **artículo 156** de las Normas Urbanísticas sobre Núcleo de Población, que dice:*

> *"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 metros.*
>
> *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."*

*En cuanto a lo que dictaminan las N.N.S.S., en su **artículo 156**, con la segregación pretendida, se presume la consolidación de núcleo de población, con un aumento del número de parcelas, que es en esencia una fragmentación de la estructura del parcelario de rústica y transformación del medio rural.*

9.- Análisis de la posible prescripción del ejercicio de la protección de la legalidad urbanística.

Las fechas de construcción que aparecen en catastro son el año 1992 para las parcelas y el año 2008 para la parcela . Pero por las ortofotos, parece que en el año 2004 ya estaban construidas las edificaciones principales, y lo que ha sucedido posteriormente han sido obras de ampliación, habiendo casos de cuerpos cerrados de vivienda o de almacén, como casos de techos o marquesinas para creación de porches.

*Aquellas edificaciones que por completo puedan acreditar su terminación cuatro años antes de la entrada en vigor de la norma que establece el régimen de suelo no urbanizable de especial protección y por tanto la no prescripción de los plazos para el ejercicio de la disciplina urbanística, serían posiblemente objeto de declaración de situación en asimiladas a fuera de ordenación, conforme 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 (BOJA 25 de septiembre de 2019).*

En caso de incoar expediente de protección de la legalidad, podremos encontrarnos en posibles situaciones para las que no se pueda ordenar la demolición de edificaciones que puedan acreditar su fecha de completa terminación, total o

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

parcialmente, a verificar según cada caso. Se comprende que serían separables obras funcional y técnicamente independientes entre sí. Es decir: almacenes, porches o locales separados por haberse construido de manera contigua o yuxtapuesta a una edificación antigua, sin alterar a la misma, sino que se adosa o se edifica de forma aislada e independiente de la antigua.

9.1.- Periodo desde la compra en 1979 hasta el mes de julio de 2005.

A la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, el día 22 de enero de 1983, se establecen las diferentes categorías del Suelo No Urbanizable en el Término Municipal. Para el terreno objeto del presente informe la clase de suelo era No Urbanizable Sin Protección Especial.

A la fecha de compra en 1979, momento a partir del cual se comprueba que se iniciaron los actos de segregación material y de construcción en las tres parcelas, estaba vigente el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR 76).

*Con el TR de la LRS del 76, el plazo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, **era de cuatro años desde la fecha de su total terminación** (artículo 185.1 del TR 76 modificado por el artículo 9 del Real Decreto-Ley 16/1981 de 16 de octubre).*

9.2.- Periodo a partir de julio de 2005

***Por la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla** aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009, estas **parcelas se ven clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, Escarpes y Formas Singulares del Relieve, Cornisa Oeste del Aljarafe**, y se considera que **no es posible ejercer medidas de protección de la legalidad** para las **obras** que se encuentren terminadas 4 años antes de la entrada en vigor del citado POTAUS; esto es, **las que se puedan acreditar como acabadas a la fecha de 9 de julio de 2005**.*

9.3.- Ámbito de aplicación del Decreto-Ley 3/2019.

*Este Decreto-ley es de aplicación a **todas** las edificaciones irregulares (ya se encuentren aisladas o agrupadas), situadas en cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), que se encuentren **terminadas**, y para las que hubiera transcurrido el **plazo** para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.*

*En consecuencia, el Decreto-Ley **no es de aplicación** a las edificaciones irregulares para las que **no** sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, lo que incluye las que se encuentren en suelo no urbanizable especialmente protegido(artículo 185.2 de la LOUA).*

*Según el Decreto, **sí es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en parcelaciones con proindiviso, siempre que la edificación reúna las condiciones para tal reconocimiento de AFO; esto es, haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística** y encontrarse en condiciones para ser utilizada. Dicho reconocimiento comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes (artículo 183.3. a) de la LOUA en la redacción dada por el Decreto Ley 3/2019.*

*El **propietario de una edificación irregular que se encuentre terminada, y para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística**, aunque **se encuentre situada dentro o junto a una agrupación de edificaciones,** puede **solicitar** al Ayuntamiento la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) regulada en el Capítulo II del Decreto-Ley.*

*El reconocimiento de la situación de AFO es **independiente** de la forma de implantación de la edificación irregular (aislada o agrupada). Por ello, aunque la Declaración de AFO tiene carácter individualizado (es para una edificación y no para un conjunto de edificaciones), la situación de AFO se puede reconocer y declarar para edificaciones irregulares aisladas y también para edificaciones irregulares situadas dentro de una agrupación de edificaciones (aunque solo de manera individualizada, cuando estuviera terminada la edificación y hubieran transcurridos los plazos para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística).*

*La Declaración de AFO es **independiente de la clase de suelo** en la que se encuentre la edificación irregular (suelo urbano, urbanizable o no urbanizable) aunque solo es posible cuando estuviera terminada la edificación y hubieran transcurridos los plazos para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Respecto de las segregaciones, el Decreto permite que tras el ***reconocimiento de AFO de una edificación irregular situada en una parcelación, no es necesaria licencia de segregación****. El reconocimiento de AFO "arrastra" a la parcela donde se sitúa la edificación irregular para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística* ***y permite el acceso al registro de la Propiedad, tanto de la edificación como de su parcela adscrita.***

9.4.- Propuesta.

Según el ***DL 3/2019****,* ***corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación****, conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística y en el mismo Decreto-ley.* ***No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística****.*

En caso de incoar expediente de protección de la legalidad urbanística, se realizaría una inspección para comprobar inicialmente la fecha de las edificaciones, lo cual es determinante para calificar el régimen legal en que se encuentra cada edificación. Puede darse el caso de concluir que procede la demolición, puede suceder que se acredita la situación de asimilado a fuera de ordenación, todo ello a construcciones completas o a partes separables por constituir obras independientes en fechas diferentes, quedando una parte en un régimen de asimilado a fuera de ordenación y otra parte con orden de reposición de la realidad física alterada (demolición).

En la actualidad, para saber si es posible ejercer medidas de protección de la legalidad urbanística contra la totalidad de las construcciones y edificaciones en las tres parcelas catastrales , habría que girar visita de inspección a las mismas, y en su caso, solicitar a sus propietarios la acreditación de las fechas de terminación de las obras, al objeto de comprobar si las fechas que aparecen en catastro obedecen a obras de adecuación en la parcela (piscinas, porche, etc) o a edificaciones de vivienda, total o parcialmente.

CONCLUSIONES*:*

PRIMERO: SOBRE LA LICENCIA DE SEGREGACIÓN.

La licencia urbanística solicitada se realiza en 2020, en un momento con la LOUA vigente desde el 20 de enero de 2003, y desde julio de 2009 no existe limitación temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística ***en materia de parcelaciones urbanísticas****, por estar en suelo con la categoría de no urbanizable "de especial protección" (en cumplimiento de lo establecido por el 185.2 de la LOUA).*

En la documentación aportada se describe la estructura de parcelas. La existencia de extensiones de suelo por debajo de la unidad mínima de cultivo en regadío conforme a la legislación de carácter agrícola, es una condición necesaria pero no es suficiente para resultar viable en relación con la legislación de carácter urbanístico.

Las licencias de segregación son actos sujetos a licencia urbanística y, en este caso, nos encontramos con que en el terreno concurren actos de parcelación urbanística definidos en la Ley de Ordenación Urbanística, que expresamente establece medidas para prevenir la formación de asentamientos y la transformación del suelo rural en un medio de naturaleza cuando se realiza sin control ni procedimiento reglado de ordenación urbanística.

La autorización de esta segregación sería un acto que induce a la creación y consolidación de una parcelación urbanística, en una zona que ya se encuentra en formación de núcleo de población no autorizado, por lo que procede informar desfavorablemente la licencia solicitada.

Basándonos en todo lo anterior, ***sobre la viabilidad de LICENCIA DE SEGREGACIÓN SOLICITADA para la extinción del condominio*** *de la* ***finca nº*** *del Registro de la Propiedad Número 1 de Sanlúcar la Mayor solicitada por* ***,****con escrito con Registro de Entrada nº 6121 de 20 de octubre de 2020, siendo las referencias catastrales , ****SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE,*** *por contravenir lo dispuesto en el artículo 169.5, artículos 66 y 68.2 de la LOUA.*

SEGUNDO: SOBRE LA POSIBILIDAD DE INCOAR PROCEDIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Parece que el nuevo marco legal que dimana del Decreto ley 3/2019, permitiría virtualmente la posibilidad de la segregación de las fincas, para los casos en los que se produjese la declaración de AFO.

Sin embargo, a la vista de lo informado y las evidencias que ofrecen las fechas indicadas de Catastro y las imágenes de ortofotos oficiales publicadas, se debe concluir que hay indicios de obras realizadas en las que no ha transcurrido el plazo

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

para la actuación disciplinaria. Esto determina con carácter previo y de manera inequívoca la imposibilidad de solicitar y tramitar declaraciones de asimilado a fuera de ordenación para estas edificaciones.

Procedería la incoación de protección de la legalidad para las tres parcelas catastrales referidas, no siendo posible concluir en este momento el sentido total o parcial de la resolución sobre las mismas, dependiendo de las comprobaciones que se cursen en la tramitación de dichos procedimientos.

Lo que traslado para su conocimiento y efectos de dar conocimiento a la Junta de Gobierno Local, al Registro de la Propiedad número 1 de Sanlúcar la Mayor, a la Notaría de y a (por escrito con Registro de Entrada nº 6121 de 20 de octubre de 2020)."

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

PRIMERO.- Denegar a **Dª** **,** licencia de segregación o innecesariedad para extinción de condominio de la finca situada en suelo no urbanizable, finca registral del Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor nº 1, referencias catastrales , actualmente con alta en catastro según parcelas de rústica, en base al informe del Arquitecto municipal, anteriormente transcrito.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al interesado, a los Servicios Técnicos Municipales, a la Tesorería Municipal, a la Policía Local y al Delegado de Urbanismo.

12.- LICENCIA DE UTILIZACIÓN LEVANTAR MURO PARA DIVISIÓN DE NAVE SIN USO. EXPTE 22-12

Resultando que la **Junta de Gobierno Local por acuerdo de 10 de Enero de 2.014,** adoptó en su parte dispositiva el siguiente acuerdo:

*" **PRIMERO.-** Conceder la licencia de obra a **Dª** **,** para levantar muro para división de nave (sin uso), en C/ , según Proyecto Técnico redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Don , con número de visado 1986/2.012, así como autorización para la ocupación de la vía pública con cuba y materiales de construcción.*

***SEGUNDO.-** Tanto la cuba como los materiales se colocarán en la fachada del local afectado por las obras, lo más aproximada a la acera y sin ocupación de la misma, la que deberá quedar totalmente libre para el tránsito de peatones, colocando debajo de la cuba unos listones de madera para evitar daños en el pavimento.*

Que al invadir la calzada tanto la cuba como los materiales deberán estar señalizados, tanto de día como de noche, de día con señal de balizamiento y de noche con señal luminosa, para evitar accidentes tanto a peatones como vehículos, según la legislación vigente.

***TERCERO.-** Se establecen los siguientes plazos máximos:*
Inicio de las obras: En el plazo de 3 meses a partir de la presentación de los documentos exigidos.
Interrupción: Máxima de 6 meses.
Finalización: 24 meses.
Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las prórrogas que en su caso procedan, previa tramitación del oportuno expediente.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

CUARTO.- *Notificar la presente resolución al interesado así como dar cuenta a la Jefatura de Policía Local, Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de las Tasas e Impuestos correspondientes, todo ello conforme al importe de* ***4.421,00 €*** *que constituye la Base Imponible."*

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 7 de Octubre de 2.020, que a continuación de transcribe:

"NÚMERO EXPEDIENTE.- 2012/LOBR-00022.
ASUNTO: LICENCIA PRIMERA UTILIZACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN DE NAVE
PROMOTOR:
LOCALIZACIÓN:C/
PROYECTO:D. Ing. Técn. Ind.
PARCELA CATASTRAL:

El técnico que suscribe, en relación con la solicitud de ***licencia de primera utilización*** *de* ***la obra de LEVANTAR MURO PARA DIVISIÓN DE NAVE*** *en* ***C/*** *solicitada por* ***Dª*** *, previa la comprobación de la documentación aportada, tanto escrita como gráfica, informa que:*

1.- Objeto del informe. Antecedentes.

Se tramita la licencia de utilización según licencia con referencia 22/2012.

Con fecha ***10 de enero de 2014*** *fue concedida por acuerdo de Junta de Gobierno la* ***licencia de obras para LEVANTAR MURO PARA DIVISIÓN DE NAVE*** *en* ***C/*** *solicitada por* ***Dª*** *en base al Proyecto técnico de división de nave sita en , c/ con visado nº de 13/03/2012 redactado por el ingeniero técnico industrial .*

La actividad de la nueva nave surgida tras la obra de división ha sido la de ***COMERCIO MENOR DE PRENDAS DE VESTIR*** *solicitada por* ***.*** *Se otorgó a esta sociedad la licencia de obras de adecuación de interior, por acuerdo de Junta de Gobierno de 14 de septiembre de 2012, con la declaración de eficacia de la declaración responsable aprobada el 3 de agosto de 2012.*

2.- Planeamiento Urbanístico.

Que el planeamiento urbanístico aplicable es:

Planeamiento	– ***Normas Subsidiarias*** *de Planeamiento Municipal, aprobadas el 16/12/82 y publicadas en el B.O.P. De 22/01/1983.* – ***PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL de las Normas Subsidiarias a la LOUA*** *aprobado definitivamente por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010.* – ***Modificación de las Normas Subsidiarias*** *aprobadas el 21/12/1993 publicada en el BOP nº 100 de 04/05/1994.* – ***Plan Parcial del*** *, aprobado por la C.P.U. El 13/04/1994 publicado en el BOP nº 159 de 12/07/1994.* – ***Reformado de Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno de fecha 25/10/2012****.*
Clasificación	***Suelo Urbano Consolidado*** *(recepción por Junta de Gobierno Local de fecha 23 de septiembre de 2011).*
Calificación	*Industrial CATEGORÍA I y II*
Usos	***INDUSTRIAL Z2, Industrial 1***

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La parcela se encuentra dentro del suelo urbano consolidado, en cuanto a la aplicación de la Ley de Ordenación del Suelo Andaluza, cumpliéndose con el Título II en lo referente al Régimen Urbanístico y el Título IV, Ejecución del Planeamiento.

3.- Sobre el artículo 13 d) del DECRETO 60/2010, *de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía se encentra aportada la siguiente documentación:*

- *Certificado Final de Obra e Instalaciones con visado nº 6270/2014 de 03/11/2014 firmado por el ingeniero técnico industrial , del COPITI de .*
- *carta de pago de tasas por importe de 376,89 €.*
- *El local cuenta con suministro de aguas y de energía eléctrica.*

No se requiere la aportación de certificados justificativos de las normativas en materia de eficiencia energética (DECRETO 169/2011 de 31 de mayo por el que se a prueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía), del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero) ni del R.D. 401/2003, Ley de Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones R.D.L. 1/1.998 de 27 de Febrero, por no estar en el ámbito de aplicación.

4.- Presupuesto*. El presupuesto final, a los efectos de la liquidación definitiva no se modifica, siendo* ***4.421,00 €.***

CONCLUSIÓN: *Girada visita de inspección, a la obra terminada, se* ***INFORMA FAVORABLEMENTE*** *la aprobación de la* ***licencia de primera utilización de la obra de LEVANTAR MURO PARA DIVISIÓN DE NAVE en C/*** *solicitada por* ***Dª***
."

Visto el informe de la Secretaria General, de fecha 12 de Noviembre de 2.020, que obra en el expediente.

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

PRIMERO.- Conceder a **Dª** Licencia de Primera Utilización de la obra de **LEVANTAR MURO PARA DIVISIÓN DE NAVE, en C/ ,** al amparo de la Licencia de Obras concedida por acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 10 de Enero de 2.014.

TERCERO.- Notifíquese al interesado, a la Tesorería Municipal y a los Servicios Técnicos Municipales.

13.- LICENCIA DE UTILIZACIÓN PARA ADECUACIÓN DE LOCAL PARA LOCAL DE FABRICACIÓN DE PAN Y PRODUCTOS FRESCOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA. EXPTE 104-19

Por parte de la Sra. Secretaria se advierte que este punto del orden del día se encuentra duplicado, habiendo sido un error su inclusión en el orden del día.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los cuatro miembros presentes de los cinco que la integran, retirar este punto del orden del día.

14.- LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN ADECUACIÓN LOCAL.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Resultando que la **Junta de Gobierno Local por acuerdo de 19 de Noviembre de 2.019,** adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que en su parte dispositiva establece:

*" **PRIMERO.-** Conceder la licencia de obra a **DON** , para **ADECUACIÓN DE LOCAL PARA LOCAL DE FABRICACIÓN DE PAN Y PRODUCTOS FRESCOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA,** en C/ , según Proyecto Técnico redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Don , con visado número 3785/69, de fecha 9 de Julio de 2.019, sometida a la siguiente condición:*

.- Tras la terminación de la obra deberá presentar los certificados técnicos de las instalaciones, certificado de seguridad y solidez, ensayo acústico y obtener la licencia de utilización para completar la obra de adecuación.

***SEGUNDO.-** Al terminarse las obras de edificación deberá solicitar licencia de 1ª Utilización aportando Certificado final de obra firmado por técnico competente y alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles (902).*

***TERCERO.-** La presente licencia está sujeta a los plazos para iniciar y para terminar los actos amparados en ella previstos en el art. 22 del Decreto 60/10, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, siendo posible la prórroga de dichos plazos, en los términos previstos en el referido precepto.*

***CUARTO.-** Notificar la presente resolución al interesado así como dar cuenta a la Jefatura de Policía Local, Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de las Tasas e Impuestos correspondientes, todo ello conforme al importe de **4.193,36 €.,** que constituye la Base Imponible."*

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 20 de Abril de 2.020, que a continuación de transcribe:

"NÚMERO EXPEDIENTE.- 2019/LOBR-00104.
ASUNTO:APROBACIÓN DEL ESTADO FINAL DE INSTALACIONES Y LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL
OBJETO:ADECUACIÓN DE LOCAL PARA LOCAL DE FABRICACIÓN DE PAN Y PRODUCTOS FRESCOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA
PROMOTOR: en representación de
LOCALIZACIÓN:C/
REFERENCIA CATASTRAL:

*El técnico que suscribe, en relación con la solicitud de **LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN DEL LA OBRA DE ADECUACIÓN DE LOCAL PARA LOCAL DE FABRICACIÓN DE PAN Y PRODUCTOS FRESCOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA** en **C/** con **referencia catastral** solicitada por , en representación de , previa la comprobación correspondiente de la documentación aportada, tanto escrita como gráfica, informa que:*

1.- Antecedentes.

*Se concedió Licencia de obra por acuerdo de Junta de Gobierno Local con fecha **19 de noviembre de 2019** para la **obras de ADECUACIÓN DE LOCAL PARA LOCAL DE FABRICACIÓN DE PAN Y PRODUCTOS FRESCOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA** en **C/** solicitada por*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

aportando el proyecto técnico titulado redactado por , ingeniero técnico industrial con visado 3785/69 de 09/07/2019.

*Relacionado con la actividad, se encontraba informada favorablemente la CALIFICACIÓN AMBIENTAL tramitada según referencia **2019/LAPSAN-007,** con Proyecto de Actividad de local de local comercial para **OBRADOR DE PANADERIA Y PASTELERIA** redactado por la Arquitecto Dª. .*

Como condiciones impuestas en la licencia de obras, se establecía la obligación de solicitar la licencia de primera utilización presentando certificado final de obras.

La actividad se encuentra sometida a trámite de Calificación Ambiental según el ANEXO I de la Ley 7/2007 GICA. No se encuentra incluido en el Anexo I sobre las actividades sujetas a Valoración de Impacto en la Salud conforme al Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.- Nueva documentación.

Ha sido aportado con fecha 20 de febrero de 2020 y R.E. Nº 1353, la siguiente documentación:

- *Escrito de la arquitecto Dª. haciendo constar que renuncia a la dirección de obras, en favor del técnico , ingeniero técnico agrícola, col. 3.236.*
- *Certificado final de instalaciones firmado por el técnico , ingeniero técnico agrícola, col. 3.236.*
- *Estado Final de las instalaciones, consistente en plano de distribución interior de los equipos.*

***3.- Sobre el artículo 13 d) del DECRETO 60/2010,** de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía se informa que:*

***Como antecedente del Local:** El local se encuentra en un edificio que fue construido con Licencia de Obras concedida concedida por la Junta de Gobierno del 4 de agosto de 2008 (expediente **2007/LOBR-00106),** según proyecto de nueva planta redactado por el arquitecto .*

Posteriormente en 2011 se concedió la Licencia de Primera Ocupación o Utilización al edificio, con base en el Certificado Final de Dirección de Obra firmado por D. de fecha 3 de febrero de 2011 y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el nº 3471/07T04 y visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla firmado por D. , con visado nº de fecha 09/02/2011.

No se necesitó recepción de redes de urbanización al estar en suelo urbano consolidado, estando en funcionamiento el parque Industrial desde su terminación. Se aportó por el solicitante:

- *CERTIFICADO DE INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN según R.D. 842/2002 suscrito por instalador autorizado.*
- *Agua y saneamiento: se aporta informe favorable de ALJARAFESA sobre las acometidas.*
- *Certificado favorable emitido por ENDESA sobre las instalaciones de acometida.*

***En la actualidad:** se aporta la siguiente documentación:*

- *Escrito de la arquitecto Dª. haciendo constar que renuncia a la dirección de obras, en favor del técnico , ingeniero técnico agrícola, col. 3.236.*
- *Certificado final de obra e instalaciones firmado por el técnico , ingeniero técnico agrícola, col. 3.236. (sin visar, si bien no se han efectuado obras con afección a la estructura).*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

– Estado Final de las instalaciones, consistente en plano de distribución interior de los equipos. No se ha ejecutado obra de afección a la estructura o volumetría del local y el edificio, sino que la obra de adecuación consiste en las instalaciones necesarias para el funcionamiento de los diferentes equipos de fabricación de la actividad.

Se aporta Informe de verificación acústico, (que se incluye también en el expediente de la actividad) redactado por , ingeniero industrial colegiado nº 3707 del COII de Andalucía Occidental, con resultado APTO, según indica el Decreto 6/2012 de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

En relación con la exigencia de Certificado Energético Andaluz, que viene regulado en el DECRETO 169/2011 de 31 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, no se incluye al no estar en el ámbito de aplicación por ser una reforma de superficie inferior a 1000 m2 en la que no se altera la fachada.

4.- No se modifica el presupuesto final respecto del declarado con la licencia. Se aporta justificante del pago de tasas por tramitación de licencia de primera ocupación. Se encuentra el inmueble con alta en catastro.

CONCLUSIÓN:** Tras la comprobación de la obra se informa que el local se adecua, en cuanto a usos, ocupación, altura y alineación, al proyecto redactado por lo que, al cumplir con la normativa vigente se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la **APROBACIÓN DEL ESTADO FINAL DE INSTALACIONES Y LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL DE FABRICACIÓN DE PAN Y PRODUCTOS FRESCOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA."

Obra en el expediente, informe emitido por la Secretaría General de fecha 18 de Noviembre de 2020.

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

PRIMERO.- Conceder a **, en representación de** **,** Licencia de Primera Utilización de adecuación de local de fabricación de pan y productos frescos de panadería y pastelería en C/ , al amparo de la Licencia de Obras concedida por acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 19 de Noviembre de 2.019, así como la aprobación del Estado Final de Instalaciones.

SEGUNDO.- Notifíquese al interesado, a la Tesorería Municipal y a los Servicios Técnicos Municipales.

15.- PROPUESTA TERMINACIÓN EXPTE D.R.C.O.-001/20.

Vista la siguiente propuesta emitida por el Sr. Alcalde, de fecha 12 de Noviembre de 2.020, cuyo tenor literal dice como sigue:

*Vista el acta de inspección realizada por el Servicio de Inspección de los Servicios Técnicos de fecha 09 DE NOVIEMBRE DE 2020 como consecuencia de la incoación de expediente de control de la actividad de OFICINAS de la que es prestador **D.** .*

Resultando que a la vista del acta citada resulta que el prestador del servicio ha aportado la documentación a la que hacía mención en la declaración responsable, así como que se observa el cumplimiento

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

de la normativa aplicable al establecimiento, esta Delegación de Urbanismo, eleva a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:

1º.- Tomar razón de la comunicación del ejercicio de la actividad de OFICINA, en calle de esta Ciudad.

2ª.- Declarar concluido el procedimiento de control incoado con fecha 12 de Noviembre de 2020.

3ª.- Notificar la presente resolución al prestador, y dar cuenta de la misma a los servicios técnicos municipales.

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

PRIMERO.- Tomar razón de la comunicación del ejercicio de la actividad de OFICINA, en calle de esta Ciudad.

SEGUNDO.- Declarar concluido el procedimiento de control incoado con fecha 12 de Noviembre de 2020.

TERCERO.- Notificar la presente resolución al prestador, y dar cuenta de la misma a los servicios técnicos municipales.

16.- VISITA DE INSPECCIÓN AL ESTABLECIMIENTO DESTINADO A COMERCIO MENOR DE ANIMALES EXPTE D.R.S.O. 014-2018.

Visto el siguiente informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 13 de Noviembre de 2.020, cuyo tenor literal dice como sigue:

"Asunto: *Visita de inspección al establecimiento destinado a* ***"COMERCIO MENOR DE ANIMALES",*** *en local sito en* ***C/ " de la que es titular Dª.***

Informe: *El pasado día 18/12/2028 se presentó en éste Ayuntamiento por Dª.*
Declaración Responsable y Comunicación Previa para el Inicio y Desarrollo de la actividad de Comercio menor de animales en local sito en C/ , encontrándose en tramitación.

El 25/08/2020 se ha presentado en éste Ayuntamiento Declaración Responsable y Comunicación previa para el ejercicio de la actividad de ESTETICA así como Licencia de Obras para apertura de zanja para acometida de agua potable para el local sito en C/ , encontrándose en tramitación.

El pasado día 21/10/2020, el tramitador de Licencias de Actividades solicitó al Servicio de Inspección la emisión del preceptivo informe aclaratorio sobre el ejercicio de la actividad.

Con fecha 26/10/2020, se ha girado visita por el Servicio de Inspección a la C/ , comprobando que la actividad de " COMERCIO MENOR DE ANIMALES " con nº de Expediente D.R.S.O. 014-2018 no se ejerce en la actualidad, en su lugar se han colocado carteles de una nueva actividad de estética, habiéndose presentado en éste Ayuntamiento Declaración Responsable, se adjunta foto.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

*En base a lo anterior PROPONGO a la Junta de Gobierno Local, proceda a Decretar el cierre y archivo del expediente para el local sito en **C/** . Expediente nº D.R.S.O.-014-2018."*

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

PRIMERO.- Tomar razón del informe técnico anteriormente transcrito, acordándose, al propio tiempo, el cierre y archivo del expediente administrativo de **"COMERCIO MENOR DE ANIMALES"**, para el local sito en C/ .

SEGUNDO.- Dar traslado al interesado y a los Servicios Técnicos Municipales.

17.- DACIÓN DE CUENTA INFORME RELATIVO A PLAZA DE APARCAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. EXPTE 60-20: ACUERDOS QUE PROCEDAN

Visto el siguiente informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 5 de Noviembre de 2.020, que dice como sigue:

"***Asunto:*** *Solicitud de implantación de plaza de aparcamiento reservada a personas con movilidad reducida en Calle , según solicitud de 23 de septiembre de 2020 (R.E. 5377).*
Consta Informe de la Policía Local de 02 de octubre de 2020.

Informe:
El Reglamento por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009, de 7 de julio) establece las condiciones para la incorporación de plazas reservadas de uso público para zonas de estacionamiento de vehículos. Este documento ha sido desarrollado por, entre otros la Orden de 10 de marzo de 2010, por la que se aprueba el modelo y procedimiento de concesión de la tarjeta de aparcamiento de vehículos para personas con movilidad reducida. Se encuentran destinadas a "(...) aquellas personas que debido a su discapacidad tengan limitada su capacidad de movimiento y ello les dificulte la utilización de los medios de transporte público " (art.2) y corresponde a la Administración autonómica su posible concesión.

Es por ello que se considera requisito para la utilización de dicha plaza la posesión de dicha tarjeta, la cuál no se aporta en este caso por el solicitante, por lo que no se considera justificada la solicitud, más aún cuando la Policía Local en su informe da cuenta de la existencia de plazas reservadas en el entorno.

No obstante lo anterior, para la dificultad de acceso al domicilio puede solicitarse, en el caso de que así se estime necesario, pintado delimitador del mismo, si bien este no es el objeto de la solicitud.

En base a lo anteriormente expuesto, se informa desfavorablemente a la implantación de la plaza solicitada, según las características expuestas en el presente escrito."

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

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

PRIMERO: Denegar la plaza de aparcamiento reservada a personas con movilidad reducida en calle , solicitada por **Don** **,** en base al informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 13 de Noviembre de 2020, anteriormente transcrito.

SEGUNDO: Informar al interesado que para salvar la dificultad del acceso al domicilio puede, en el caso de que así se estime necesario, solicitar pintado delimitador del mismo.

TERCERO: Notificar el procedente acuerdo al Interesado, a los Servicios Técnicos Municipales, al Delegado de Hacienda, a Obras y Servicios y a la Policía Local.

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

No hay.

Con ello, no habiendo ningún otro asunto que tratar, siendo las trece horas y trece minutos, la Presidencia dio por finalizado el Acto levantándose la Sesión, extendiéndose la presente Acta, habiendo quedado debidamente acreditado, la identidad de los miembros del órgano colegiado, el contenido de sus manifestaciones y sus votaciones, de lo que como Secretaria General, Doy Fe y firma el Alcalde-Presidente.

El Alcalde-Presidente, La Secretaria General,

[Fecha y Firmas Electrónicas] *[Fecha y Firmas Electrónicas]*

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)