

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 2025.-

En la Ciudad de Sanlúcar la Mayor, a 21 de febrero de 2025, siendo las 11:21 horas, previa convocatoria al efecto realizada en tiempo y forma, se reúnen en la Sala de Juntas de la Casa Consistorial, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Raúl Castilla Gutiérrez, que se encuentra asistido de D^a Beatriz Crivell Reyes, Secretaria General, los Sres. D. Juan Salado Ríos, D^a Feliciano Bernal Romero, D. Álvaro García Gutiérrez, D. Edudardo J. Macías García y D. Alfredo González Naranjo, todos los cuales forman la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

Es 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 1744/2024, de fecha 29/11/24.

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 7 DE FEBRERO DE 2025.

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 sres. reunidos si tienen que formular alguna observación al borrador del acta de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 7 de febrero de 2025. Al no formularse observación alguna, se entiende aprobada por unanimidad de los seis miembros que la integran.

2.- PROPUESTA LICENCIA DE OBRA. EXPTE. 2023_LOE_02_000005.

Vista la propuesta emitida por el Sr. Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 19 de febrero de 2025, del siguiente tenor literal:

*“ Vista la solicitud de licencia urbanística presentada por para **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA** en , según Proyecto Básico redactado por el Arquitecto , Colegiado n.º del COAS, con Registro de Entrada n.º 3416, de fecha 19/04/2023.*

Visto asimismo el documento denominado Proyecto de Explotación y Transformación de Finca Rústica, suscrito por el Ingeniero Técnico Agrícola (RE nº 1143 de 17/02/2025).

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 17 de febrero de 2025, que a continuación se transcribe:

“EXPEDIENTE: 2023/LOE_02/000005 (anterior 2023/LOBR-0101).
ASUNTO: LICENCIA DE OBRA MAYOR
OBJETO: PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
PROMOTOR:
LOCALIZACIÓN:
CATASTRAL :
PROYECTO: - Arquitecto

PRESUPUESTO: 296.596,68 €

El técnico que suscribe, en relación con la solicitud de licencia de referencia, previa la comprobación correspondiente de la documentación aportada, tanto escrita como gráfica, informa que:

1.- OBJETO DE LA SOLICITUD.

Se emite el presente informe a la solicitud de licencia de obra para la construcción de una vivienda de nueva planta en suelo rústico como casa principal vinculada a la actividad agrícola y ganadera.

2.- SITUACIÓN.

Es la referencia catastral

3.- DOCUMENTACIÓN Y AGENTES INTERVINIENTES.

3.1.- Documentación.

Ha sido aportado por una solicitud con RE nº 3416 de 19/04/2023, junto con el **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto firmado el 19 de abril de 2023.

También se aporta el documento denominado PROYECTO DE EXPLOTACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE FINCA RÚSTICA, suscrito por el ingeniero técnico agrícola , (RE nº 1143 de 17/02/2025).

3.2.- Agentes intervinientes.

Los agentes que intervienen en la obra son:

- **Proyectista:** , arquitecto colegiado COAS nº
- **Dirección de obras:** , arquitecto colegiado COAS nº 7
- **Dirección de Ejecución de las Obras:** por designar
- **Coordinación de Seguridad y Salud:** por designar
- **Contratista:** sin designar

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y LA ACTIVIDAD.

4.1.- Emplazamiento del lugar objeto de la solicitud.

La finca se encuentra compuesta por dos parcelas catastrales diferenciadas:

- , con superficie de 166.475 m2 y Uso Agrario.
- , con superficie de 515.499 m2 y Uso Agrario.

Se trata de una única finca registral inscrita en el Registro de la Sanlúcar la Mayor, número

Ambas parcelas catastrales son existentes a la fecha de entrada en vigor del planeamiento urbanístico vigente. Son parcelas superiores a la unidad mínima de cultivo en secano y regadío.

4.2.- Distribución de superficies.

En el documento aportado se declara una superficie construida de **462,06 m2**.

4.3.- Usos actuales.

En el documento aportado se justifica lo siguiente:

“La finca, donde se solicita implantar la edificación, que cuenta con más de 68 ha, se encuentra siendo explotada con múltiples fines. No cuenta con ninguna edificación existente.

- La explotación de ganado equino y bovino, con la previsión de ampliación de cabezas de ganado.

- La explotación del coto de caza mayor denominado “ ”, con número de matrícula , dentro del marco establecido en el actual Plan Técnico de Caza (PTC).
- Mantenimiento de la zona forestal existente en la finca y su mejora agroambiental.
- La siembra y explotación de algarrobo en la superficie de labor de secano existente en la finca.

Para mantener una adecuada explotación de sus recursos, y promover el desarrollo tanto de su actividad como del negocio que ésta genera, el promotor, que explota actualmente tanto esta finca, como otras colindantes, plantea la necesidad de implantación de su vivienda habitual.”

4.4.- Características socio-económicas de la actividad.

En el documento aportado (PROYECTO DE EXPLOTACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE FINCA RÚSTICA, suscrito por el ingeniero técnico agrícola) se justifica la actividad cinegética y el carácter agrícola de la finca, considerándose que se cumple la condición prevista en la ley y el reglamento para vincular la vivienda habitual.

4.5.- Compatibilidad con el régimen urbanístico y territorial del suelo rústico.

En el documento aportado se justifica la compatibilidad de la vivienda en la parcela propuesta. No se produce formación de núcleo de población, cumpliendo con exceso las distancias a linderos de la finca y distancia a otras edificaciones. No se encuentra prohibido el uso.

4.6.- Incidencia territorial.

Visto el objeto y alcance de la licencia solicitada, se comprueba que no estamos en el supuesto previsto en el artículo 52 LISTA sobre la incidencia territorial (no aplica lo dispuesto en el artículo 2.1.f). Se trata de suelo que sí tiene protección especial por el planeamiento urbanístico (DEHESA), pero no está en suelo con protección por legislación específica ni es suelo preservado por instrumento de ordenación territorial; no está en las zonas de protección del POTAUS.

5.- RÉGIMEN DE SUELO Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

5.1.- Marco normativo vigente.

En materia de licencias, el marco legal aplicable es el siguiente:

(TRLSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, (Disposición Transitoria Primera).

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021 (LISTA), conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a dicha ley, los siguientes instrumentos de planeamiento:

(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).

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).

5.2.- Clasificación del suelo según ley vigente (LISTA).

Por lo establecido en la **Disposición Transitoria Primera, regla a)1ª** de la LISTA, los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO RÚSTICO**, según el artículo 14.1.c) LISTA con la siguiente categoría: **"Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística."**

5.3.- Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico. (Artº 19 LISTA).

Según el artículo 19.1 LISTA, el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:

a) De los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.

b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

Según el artículo 19.3, en los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente.

5.4.- Actuaciones de construcción o edificación en suelo rústico. (Artº 20).

Según el artículo 20 LISTA, las actuaciones consistentes en actos de edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

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

Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.

5.5.- De los usos y actuaciones ordinarias. (Artº1 21).

Según el artículo 21.1 LISTA, son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Según el artículo 21.2 LISTA, se consideran **actuaciones ordinarias** en suelo rústico:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal siempre que se acredite la unidad de la misma.

b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

5.6.- Clasificación del procedimiento.

A la vista de lo anterior, se puede concluir que estamos en un caso de ACTUACIÓN ORDINARIA en SUELO RÚSTICO, consistente en una construcción o edificación de uso residencial, en un contexto en que existe una plena y acreditada actividad agrícola y ganadera de una gran extensión e intensidad, sin existir antecedentes de peligro de formación de núcleo de población o actos de parcelación urbanística (artículo 21.2.b) LISTA).

6.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL APLICABLE.

Se informa que los terrenos delimitados en la solicitud presentada para la emisión de informe sobre la compatibilidad urbanística se encuentran clasificados como sigue:

Instrumento	Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección.
Clasificación	Por la Normativa del PGOU y Normas Subsidiarias: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL "PROTECCIÓN, MANTENIMIENTO DE USOS: ZONA DEHESA".
Aplicable	- Artº 6 de la LISTA - Artº 151 a 156, 158, 159, 166 y 167 de las NNSS/PGOU PGOU-Adaptación de las NNSS Según las Normas urbanísticas vigentes, se tiene como aplicable lo siguiente: Art. 154. Usos. Se permiten los siguientes usos: Vivienda unifamiliar. - Explotaciones agropecuarias y sus almacenes anexos. - Industrias agropecuarias. - Industrias de tipo extractivo o derivadas. - Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de ubicarse forzosamente en esta clase de suelo. - Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Art. 155. Actuaciones Residenciales En ningún caso las actuaciones de carácter residencial podrán tener la consideración de utilidad pública o interés social. Art. 156. Núcleo de población. Se considera que se constituye núcleo de población cuando se dan alguna de las siguientes condiciones: Densidad edificatoria superior a 1 vda/ha - Infraestructura común a más de 3 viviendas de alguno de los Servicios Urbanísticos: abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica o acceso viario - Distancia entre edificaciones, cuando se trate de vivienda unifamiliar, inferior a 100 m. - Se podrá permitir la implantación de otras edificaciones de utilidad pública ó interés social, debidamente justificadas, sin la limitación de la distancia entre edificaciones.
	Art. 158. Clasificación y Delimitación (...) Mantenimiento de usos Grupo 1º Dehesa Grupo 2º Unidad Ambiental tipo sierra

	Art. 159. Áreas de Protección Especial. <i>Por su valor especial gozarán de atención especial por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor precisándose la solicitud expresa de licencia para toda actuación con incidencias sobre ellas, incluidas las modificaciones de su aprovechamiento agrícola y en general cualquier transformación, en su sentido más amplio, que afecte a su destino y naturaleza.</i> Art. 166. Mantenimiento de usos <i>Constituyen estos terrenos los así señalados en el plano 1 de ordenación estando dedicados a <u>dehesa</u> y unidad ambiental tipo sierra.</i> Art. 167. Control Municipal <i>En principio, queda prohibida cualquier alteración en su cultivo. Excepcionalmente y a solicitud debidamente justificada sobre consideraciones ecológicas, el Ayuntamiento podrá autorizar alguna modificación, debiendo quedar en cualquier caso garantizada la protección global sobre estas áreas. Queda expresamente prohibido el uso de camping o caravanning en estas zonas.</i>
--	---

6.1.- Normativa de aplicación directa por la LISTA.

Según lo dispuesto en el artículo 6.2.b) de la LISTA, sobre normas de aplicación directa, cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas, deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

A la vista de la solicitud y documentación presentada, y a tenor de lo establecido en el 6.2.b) LISTA, se informa que la solución arquitectónica propuesta parece aceptable.

Sobre lo establecido por el 6.3. LISTA, se informa que en el caso objeto del presente informe sí se cuenta con instrumento de ordenación urbanística hay ordenación urbanística (el PGOU sí ordena el régimen del suelo de Dehesa); sin embargo no se establecen reglas concretas, por lo que serán de aplicación las genéricas para el suelo rústico. No procede la aplicación de las reglas 6.3.a) y 6.3.b). No obstante, se ha comprobado que con esta obra solicitada no se plantea demolición alguna de bienes del patrimonio histórico, ni la supresión de dotaciones existentes.

Sobre el uso de energías renovables, por el artículo 6.2.c), según el proyecto básico se cuenta con producción de agua caliente prevista por captador solar y se determinará en el proyecto de ejecución el resto de instalaciones que delimiten la parte que sea generada para auto consumo (agua, electricidad).

En conclusión: contrastando lo previsto en el artículo 6 de la LISTA acerca de las normas de aplicación directa, se considera que lo solicitado es conforme con lo dictado en la ley.

6.2.- Sobre las actuaciones en suelo rústico (artículo 22 RGTO LISTA).

Se informa que la actuación propuesta no está expresamente prohibida por la ordenación territorial y urbanística, y tiene cabida como actuación ordinaria en el régimen legal del suelo rústico. Por otra parte, el alcance de las actuaciones se consideran adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística.

6.3.- Sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico (artículo 26 RGTO LISTA).

Se considera justificado en el proyecto lo previsto en el 26.a) del Reglamento.

6.4.- Sobre las edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios (artículo 29 RGTO LISTA).

Se considera acreditado por el promotor que la vivienda se localiza en una finca destinada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o de otros recursos naturales y que es necesaria para la actividad que se desarrolla en la misma (29.1.a), que la actividad constituye una unidad técnica, económica y empresarial (29.1.b), que la

ejecución de la vivienda supone una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la explotación (29.1.c) y que la vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes y se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación (29.1.d).

El promotor acredita que se encuentra en servicio la explotación que la justifica, de forma previa y simultánea a la ejecución de las obras autorizadas, así como al compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen (29.3).

Condición: *Por el artículo 29.4, deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la Ley estatal de suelo, la vinculación entre las edificaciones residenciales y los usos ordinarios del suelo rústico que justifican su autorización. A estos efectos, la anotación indicará la indivisibilidad de las edificaciones y las concretas limitaciones de uso impuestas por el título habilitante. La desvinculación entre la edificación y el uso requerirá, en todo caso, de una nueva autorización conforme a lo previsto en el Reglamento y la transmisión de la edificación requerirá mantener la misma conforme al apartado 3.*

6.5.- Sobre la no inducción a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico (artículo 24 RGTO LISTA).

Se ha comprobado que con la nueva edificación solicitada no se produce situación incompatible con lo previsto en el artículo 24.2.c). En esta parcela no existen edificaciones o construcciones, pudiendo inscribirse un círculo de más de 600 metros de radio dentro de ella propia finca donde solo hay suelo agrícola. Por añadidura, en las restantes fincas colindantes o adyacentes a esta, sigue sin haber edificaciones o construcciones en una distancia cercana a los 2000 metros.

No existe ningún asentamiento urbanístico en la propia parcela objeto de la solicitud, y no existe en las proximidades, por lo que queda justificado lo referente a las exigencias dispuestas en el 24.2.c), d) y e).

Se comprueba justificada la condición del 24.2.f), pues no se produce trazado de viarios propios de zonas urbanas o suburbanas. Sobre lo dispuesto en el 24.2.g) se comprueba que no se produce la aparición de infraestructuras de servicios básicos diferentes a actuaciones ordinarias. En proyecto se justifica que la parcela cuenta ya con suministro de agua y electricidad, resolviendo el saneamiento con equipos autónomos.

6.6.- Sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico (artículo 26 RGTO LISTA).

Se considera acreditada la conformidad con lo previsto en el 26 sobre la adecuación y proporcionalidad de la actuación (26.a), sobre la innecesariedad de recabar informes de carácter sectorial, no estando afectada la parcela por protección del patrimonio histórico (no está en el ámbito del Conjunto Histórico declarado el 14 de noviembre de 2006). No se plantea la construcción de líneas aéreas de infraestructuras, instalación de contenedores o cerramientos de parcela opacos.

6.7.- Cumplimiento del artículo 288 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Respecto lo previsto en el artículo 288 del reglamento LISTA, se informa que ha sido comprobado el cumplimiento de la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable.

Conformidad urbanística. *Por la naturaleza de las obras, se justifica la compatibilidad y no alteración de los parámetros de aplicación en cuanto a los usos, edificabilidad, volumen, ocupación, tipología edificatoria, alineaciones y altura.*

Accesibilidad. *Se acredita el cumplimiento del Decreto 293/2009 de Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Andalucía.*

Normativa sectorial. Se considera que no es preciso recabar otros informes sectoriales para esta licencia.

Respecto a la aplicación del RD 314/2006, del Código Técnico de la Edificación, se justifica el cumplimiento de los Documentos Básicos de aplicación. Se justifica el cumplimiento de las ordenanzas municipales.

6.6.- Coordenadas UTM.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) de aplicación íntegra, inmediata y directa desde el 23 de diciembre pasado, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida. Se aportan las referidas COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN por el solicitante.

VIVIENDA
TERRAZAS
PATIO
PORCHE
PISCINA
DEPURADORA
PLAYA PISCINA

7.- CONCLUSIÓN:

Se emiten las siguientes conclusiones:

- Que queda acreditado que la actividad de *tiene en esta finca una actividad propia del suelo rústico, con uso agrícola, cinegético y ganadero.*
- Que se puede constatar que tanto en la ley como en el reglamento, los principios que inspiran la ordenación del régimen legal aplicable al suelo rústico y a las actuaciones en el suelo rústico, son los de preservar el carácter rural, mantener los valores que posean los suelos por razones naturales, y la prevenir la transformación irregular y formación de núcleos de población no conformes con la ordenación del territorio.
- Que en este caso, se acredita que con la obra solicitada no se induce ni se fomenta la formación de núcleo de población. Se puede comprobar que el titular de la obra es el mismo que el titular de la actividad agrícola, no apreciándose signo o indicio alguno de una actuación de carácter inmobiliario diferente al uso de gerencia y control de la actividad. Por la extensión de la finca, se considera adecuado y proporcionado el mantenimiento de la misma mediante la construcción de una vivienda, que por la extensión de 68 hectáreas no se produce peligro de formación de núcleo de población.
- Que nos encontramos con que esta solicitud es compatible con el supuesto de licencia directa por uso ordinario y no exige que previamente se tramite una autorización previa como las previstas para las actuaciones consideradas extraordinarias.

Con base en lo anterior, por darse las condiciones previstas en el artículo 21.2.b) LISTA (con refrendo por el artículo 29 del Reglamento a la LISTA) se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la licencia de obras solicitada para la construcción de una vivienda unifamiliar por *con base en el Proyecto Básico presentado con RE n° 3416 de 19/04/2023, redactado por el arquitecto firmado el 19 de abril de 2023, con las siguientes condiciones:*

- 1.- Antes del inicio de las obras, debe aportarse el Proyecto de Ejecución visado, Estudio de Gestión de residuos, Estudio de Seguridad y Salud y Proyecto de Telecomunicaciones, justificando el cumplimiento de lo exigible por el Código Técnico de la Edificación, para su aprobación.
- 2.- Por el artículo 29.4, deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la Ley estatal de suelo, la vinculación entre las edificaciones residenciales y los usos ordinarios del suelo rústico que justifican su autorización. A estos efectos, la anotación indicará la indivisibilidad de las edificaciones y las concretas limitaciones de uso impuestas por el título habilitante. La desvinculación entre la

edificación y el uso requerirá, en todo caso, de una nueva autorización conforme a lo previsto en el Reglamento y la transmisión de la edificación requerirá mantener la misma conforme al apartado 3.”

Visto el informe emitido por la Técnico de Medio Ambiente con fecha 16/01/2025, obrante en el expediente.

Visto el informe de Secretaría de fecha 18/02/2025, obrante en el expediente.

Visto cuanto antecede, de conformidad con la normativa citada, por medio de la presente se propone a la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación conferida por Resolución de Alcaldía número 1744/2024, de 29 de noviembre, la adopción de **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.- Conceder Licencia de Obras a _____ para vivienda unifamiliar aislada en _____ (Coordenadas UTM en informe técnico transcrito), según Proyecto Básico redactado por el Arquitecto _____, Colegiado n.º _____ del COAS, con Registro de Entrada n.º 3416, de fecha 19/04/2023, con sujeción a los siguientes condicionantes:

- Por el artículo 29.3 del RGLISTA, la licencia queda condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio de la explotación que la justifica, de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras autorizadas, así como al compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen.

- Por el artículo 29.4 del RGLISTA, deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la Ley estatal de suelo, la vinculación entre las edificaciones residenciales y los usos ordinarios del suelo rústico que justifican su autorización. A estos efectos, la anotación indicará la indivisibilidad de las edificaciones y las concretas limitaciones de uso impuestas por el título habilitante. La desvinculación entre la edificación y el uso requerirá, en todo caso, de una nueva autorización conforme a lo previsto en el RGLISTA y la transmisión de la edificación requerirá mantener la vinculación entre la edificación y la explotación en los términos autorizados.

- **No podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado**, que deberá incluir el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, en su caso, y Proyecto de Telecomunicaciones, justificando el cumplimiento de lo exigible por el Código Técnico de la Edificación, para su aprobación.

Al referido Proyecto **se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución**, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable **será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.**

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

Asimismo, deberá comunicarse el nombramiento de constructor.

SEGUNDO.- *Al finalizar las obras deberá tramitar la Licencia de Ocupación, con Certificado Final de Obras visado y un Informe de ensayo que justifique el cumplimiento in situ la Instrucción Técnica correspondiente, en cumplimiento del nuevo Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 6/2012.*

TERCERO.- *Los plazos de la licencia se adoptan como sigue: **Inicio de las obras**, en el plazo de 1 año desde la concesión de la Licencia de Obras. **Finalización de las obras** en el plazo 3 años desde el inicio.*

CUARTO.- *El Municipio de Sanlúcar la Mayor se encuentra incluido en la Mancomunidad para la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos Guadalquivir que cuenta con una Ordenanza Reguladora de la Gestión de los Residuos Urbanos en el ámbito de la Mancomunidad, con fecha de entrada en vigor 25 de mayo de 2.006. En esta ordenanza se encuentran incluidos como residuos especiales los residuos de construcción y demolición y se indica que:*

- Será responsabilidad de los productores o poseedores de Residuos de Construcción y Demolición su segregación previa, a fin de garantizar que los residuos que se destinen al Vertedero de Residuos de Construcción y Demolición tengan en todo momento su consideración de inertes. Se evitará la presencia de residuos biodegradables y/o aquellos que, aún no siendo tóxicos en sí mismos, puedan sufrir reacciones por las que se produzcan sustancias tóxicas (maderas tratadas que desprendan gases tóxicos al valorizarlas energéticamente, algunos plásticos no valorizables, etc.)”.

- En todo caso, será responsabilidad de los productores o poseedores de Residuos de Construcción y Demolición separar en origen los residuos generados, a fin de garantizar en todo momento la total ausencia de residuos peligrosos.

- Será de obligado cumplimiento para el promotor la eliminación de dichos residuos peligrosos mediante Gestor Autorizado de Residuos peligrosos.

Indicar 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, dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular” 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.- *Dar traslado del presente acuerdo al Registro de la Propiedad a los efectos de lo previsto en el artículo 29.4 del RGLISTA.*

SEXTO.- *Notificar el presente acuerdo 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 **296.596,68 €** que constituye la Base Imponible.”*

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

3.- DAR CUENTA DE LA SENTENCIA DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO 168/2024 CONTRA LA DESESTIMACIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA EL ACUERDO DE JGL DE FECHA 27/01/24 POR LA QUE SE EFECTÚA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LOS COSTES DE LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA DE LA ORDEN DE REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA EN EL EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN DE LEGALIDAD URBANÍSTICA. (Expte. 13/19.- DU, Exptes. 02/24.- Cont-Admvo. Moad 2025/PJU_01/000023)

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la remisión por el Servicio Jurídico de la Diputación Provincial de Sevilla a este Ayuntamiento (R.E.532, de 23/01/25) de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Sevilla, de 13/01/25, por la que se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por contra el Decreto de Alcaldía nº 187/24, de 27/02/2024 por el que desestimaba el recurso de reposición interpuesto por contra el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 27 de enero de 2022 por el que se aprueba la liquidación provisional de los gastos de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición de la realidad física alterada en el expediente de protección de la legalidad urbanística, fijándola en la cantidad de 91.000,00.-€, a reserva de liquidación definitiva una vez ejecutada la obra.

La Junta de Gobierno Local queda enterada.

4.- PROPUESTA DE ACUERDO EJECUCIÓN SUBSIDIARIA ORDEN DE DEMOLICIÓN ACORDADA MEDIANTE DECRETO DE ALCALDÍA Nº 117/2020, DE FECHA DE 09/03/2020. EXPTE. nº 13/19.-D.U. EXPTE. 2025_RLG_01_000002.

Visto el expediente tramitado para la protección de la legalidad urbanística nº 13/19.-D.U. en relación con las obras ejecutadas en la de esta localidad, con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial o Urbanística. Categoría de Zonas y Elementos de Protección Territorial definidos en el POTAUS, no amparadas en licencia urbanística.

Visto que mediante Decreto de Alcaldía nº 117/2020, de fecha de 09/03/2020, se resolvió:

- Confirmar la orden de reposición de la realidad física alterada impuesta mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 18 de julio de 2019, consistente en la demolición de las dos viviendas, las estructura en construcción y las piscinas, en la .

- Indicar al interesado que la anterior orden de reposición deberá ser ejecutada en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de la notificación de la presente resolución, advirtiéndole que, de acuerdo con lo previsto en el 52.3 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en caso de incumplimiento de la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior en dicho plazo, se procederá a la ejecución subsidiaria de lo ordenado a su costa, sin que haya lugar a la imposición de multas coercitivas como medio de ejecución forzosa.

Dicho Decreto fue notificado con fecha 10/03/20.

Visto que, acreditado el incumplimiento de la orden de demolición recaída en el expediente, por este Ayuntamiento se iniciaron los trámites para la ejecución subsidiaria de la orden de demolición, determinándose, mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 27/10/2020, que con carácter previo a la ejecución subsidiaria se efectuara una liquidación provisional -a reserva de la liquidación definitiva-, y se recaudara según el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio, adoptando acuerdo definitivo al respecto la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 27/01/2022, por el que, con carácter previo a la ejecución subsidiaria de la orden de reposición de la realidad física impuesta por el Decreto de Alcaldía nº 117/2020, de fecha de 09/03/20, se aprobaba la cantidad de 91.000 euros como liquidación provisional del importe al que han

de ascender los gastos de dicha ejecución subsidiaria, a reserva de la liquidación definitiva que se realizará una vez ejecutada la obra. En dicho acuerdo se establecía que dicha cantidad se recaudaría según el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

Visto que, tramitado expediente al efecto, se ha emitido providencia de apremio de fecha 24/04/2024 para el cobro de la cantidad aprobada en concepto de liquidación provisional.

Visto que dada la complejidad que plantea la ejecución subsidiaria y la insuficiencia de medios de este Ayuntamiento, mediante oficio remitido con fecha 09/07/2024, reiterado en fecha 11/10/2024, se solicitó asistencia a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio en orden a la ejecución subsidiaria de la orden de demolición de las obras ilegales realizadas en la de esta localidad, solicitud que ha sido desatendida.

Considerando que la orden de demolición incumplida a fecha actual por el obligado según se acredita en informe emitido por los Servicios Técnicos con fecha 20/02/2025, es plenamente ejecutiva en tanto que no ha sido suspendida ni administrativa ni judicialmente, la Junta de Gobierno Local, en el ejercicio de la competencia atribuida por Resolución de Alcaldía número 1744/2024, de 29 de noviembre, por unanimidad de los seis miembros que la integran, adopta **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.- Proceder a la ejecución subsidiaria de la orden de demolición acordada mediante Decreto de Alcaldía nº 117/2020, de fecha de 09/03/2020, por el que se confirmaba la orden de reposición de la realidad física alterada impuesta mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 18 de julio de 2019, consistente en la demolición de las dos viviendas, las estructura en construcción y las piscinas, en la .

SEGUNDO.- A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, requerir de la Delegación de Urbanismo la realización de los trámites necesarios para la licitación del proyecto de demolición para la reposición de la realidad física alterada así como de la dirección de las obras correspondientes.

TERCERO.- Requerir al obligado para que en caso de ocupantes de las edificaciones afectadas por la orden de demolición diferentes del obligado, los identifique ante este Ayuntamiento, en orden a la notificación de los acuerdos que procedan.

CUARTO.- Notificar el acuerdo a y a la , y dar traslado del mismo a los Servicios Técnicos Municipales, a la Intervención Municipal y a la Tesorería Municipal, a los efectos oportunos.

5.- DAR CUENTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL ESCRITO (RE 1222, 19/02/25) PRESENTADO POR EL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ. EXPTE 2024/OSE_01/000078

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del escrito con registro de entrada nº 1222, de 19/02/25, remitido por Defensor del Pueblo en relación a la queja presentada en ese Organismo por Dña. en representación de la , por la que interesa la aportación de informe relativo a la queja presentada.

La Junta de Gobierno Local queda enterada y por unanimidad de los seis miembros que la integran, **ACUERDA** remitir al Defensor del Pueblo, en respuesta del indicado requerimiento, un certificado del acuerdo relativo a la ejecución subsidiaria de la orden de demolición acordada mediante Decreto de Alcaldía nº 117/2020, de fecha de 09/03/2020, adoptado en el punto anterior de la presente sesión.

6. PUNTO URGENTE (ART. 91.4 R.O.F.)

No se presentan.

Con ello, no habiendo ningún otro asunto que tratar, siendo las 11:56 horas, la Presidencia dio por finalizado el acto levantándose la Sesión, extendiéndose la presente Acta, de lo que como Secretaria, Doy Fe y firma el Alcalde.

El Alcalde,
[Fecha y Firmas Electrónicas]

La Secretaria,