

## ACTA SESIÓN ORDINARIA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 25.09.2019.

En el Municipio de Almuñécar, y en la Sala de Juntas del Ayuntamiento, siendo las nueve horas del día veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se reúne la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, primera convocatoria, bajo la presidencia de la Sr<sup>a</sup> Alcaldesa D<sup>a</sup> Trinidad Herrera Lorente y los concejales designados miembros de la Junta de Gobierno Local D<sup>a</sup> Beatriz González Orce, D. Francisco Javier García Fernández, D. Juan José Ruiz Joya, D. Antonio Daniel Barbero Barbero, D. Luis Francisco Aragón Olivares y D. Rafael Caballero Jiménez, asistidos por la Secretaria D<sup>a</sup> Anaïs Ruiz Serrano y por la Interventora Accidental D<sup>a</sup> Silvia Justo González.

También asisten los corporativos D. Alberto Manuel García Gilabert y D. Juan Francisco Robles Rivas.

No asiste D<sup>a</sup>. María del Carmen Reinoso Herrero.

Previa la comprobación de quórum, por la Presidencia se abre la sesión, iniciando la discusión y votación de los asuntos integrantes del Orden del día.

### ORDEN DEL DÍA

**1º.- Aprobación acta sesión de 18.09.2019;** Se da cuenta del borrador de referencia, siendo aprobado por unanimidad de los asistentes.

Durante el debate del punto 2º se ausenta el Concejales D. Rafael Caballero Jiménez.

**2º.- Expediente 6503/2019; Licencia de segregación; xxxx, con CIF: xxxx,** representado por D. xxxx, con DNI: xxxx, solicita licencia de segregación del local comercial n.º 2 existente en la planta baja del edificio sito en xxxxx de este municipio.

A tal efecto, acompaña con la solicitud Informe técnico redactado por el Arquitecto Técnico D. xxxxx.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 10.09.2019 indicando que "...es factible acceder a la solicitud de la licencia de segregación...", y Jurídico de fecha 18.09.2019, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Conceder a Grupo xxxx, licencia para la división del local comercial n.º 2 existente en la planta baja del edificio sito en xxxxx de este municipio (ref. Catastral 7855101VF3675F0003DR y finca registral n.º 50039 de Almuñécar) con una superficie construida de 142,20 m<sup>2</sup>, de modo que resultarán dos locales Local 2A con una superficie construida de 52,30 m<sup>2</sup> y Local 2B con una superficie construida de 89,90 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con lo dispuesto en el **art. 66 de la LOUA** la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Es por lo anterior, que se advierte expresamente a la interesada que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

**3º.- Expediente 3894/2018; Licencia de segregación; D. xxxxx, con DNI: xxxx,** representado por D<sup>a</sup>. xxxxx, con DNI: xxxxx, solicita licencia de segregación de una parcela de 898,11 m<sup>2</sup> de superficie (referencia catastral 18018A028001260001RO), situada en la xxxxx, de la finca matriz registral nº 2.180 a la que pertenecía.

A tal efecto, acompaña con la solicitud Proyecto de Parcelación redactado por la Arquitecta Dña. xxxxx.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 22.08.2019 indicando que "...la parcelación urbanística solicitada es factible desde el punto de vista urbanístico", y Jurídico de fecha 17.09.2019, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Conceder a D. xxxxx licencia de segregación de la finca registral n.º 2180 sita en calle xxxxxx de este término municipal, parcela 3/A con una superficie de 898,11 m<sup>2</sup> que se corresponde con la finca catastral 18018A028001260001RO.

Aunque la superficie de la finca incumple la ordenanza RE-XVI vigente y la

ordenanza RU-A1 del PGOU aprobado inicialmente, según lo establecido tanto en la modificación puntual n.º 33 del PGOU'87 como en la Norma 6.2.11.1 de las normas urbanísticas del PGOU inicialmente aprobado se reconoce la existencia de parcelas con superficie inferior a la mínima establecida por dichos documentos, cuando sean anteriores a la entrada en vigor de los mismos.

De acuerdo con lo dispuesto en el **art. 66 de la LOUA** la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Es por lo anterior, que se advierte expresamente al interesado que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

**4º.- Expediente 9186/2018; Licencia de ocupación; Dª xxxx, con DNI: xxxx,** representada por D. xxxxx, con NIF: xxxx, solicita licencia de ocupación de obras de ampliación y reforma de la vivienda sita en calle xxxx de este municipio para "Ampliación y Reforma de Vivienda" en C/ xxxxx, con referencia catastral 8355525VF3685E0001SB.

A tal efecto, acompaña con la solicitud la siguiente documentación: Certificado final de obra, Declaración visada de conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado, Documentación final de obra visada, Modelo 902 N de Catastro y Fotocopias de las facturas de agua y luz.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 11.07.2019 indicando que "...procede conceder licencia de ocupación", de Ingeniería de fecha 09.09.2019, y Jurídico de fecha 18.09.2019, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Primero: Conceder a Dª xxxxx licencia de ocupación de obras de ampliación y reforma de la vivienda sita en calle xxxx de este municipio para "Ampliación y Reforma de Vivienda" en C/ xxxx.

Segundo Devolver a Dª xxxxx la fianza depositada con fecha 9.08.2012 con n.º de carta de pago 2012.012036 por importe de 3.000 euros.

**5º.- Expediente 2744/2019; Licencia de ocupación; Dª xxxx, con NIE: xxx,** solicita Licencia de Ocupación de una vivienda situada en xxxxx, C/ xxxxx, cuya referencia catastral es 2465038VF3626E0001ID y la registral 20.885.

A tal efecto, acompaña con la solicitud Certificado de habitabilidad, solidez e instalaciones redactado por la Arquitecta Técnica Dña. xxxxx.

Visto informe de Arquitectura de fecha 06.05.2019, siguiente:

**"DOCUMENTACIÓN APORTADA CON LA SOLICITUD**

o Certificado visado (26/02/2019), redactado por la arquitecto técnico Dª xxxxx, que incluye Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales, fotografías del interior de la vivienda y de dos fachadas.

o Copia de las facturas de Aguas y Servicios

o Copia del recibo de IBI

o Nota simple

Falta aportar:

o Copia del contrato o factura de electricidad

o Fotografías del resto de las construcciones existentes

**DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE** (a 25/04/2019)

Referencia catastral 2465038VF3626E0001ID. CL Andaluces 1227. Clase Urbano. Uso Residencial. Año de construcción 1989. Superficie de parcela 1.183 m². Superficie construida 638 m² (vivienda 330 m², almacén 263 m², deportivo 45 m²).

**INFORME**

**1.** El suelo en el que se ubica dicha vivienda está calificado conforme al vigente PGOU-87 de Almuñécar (adaptado parcialmente a la LOUA en 2009) como Suelo Urbano, RE.XVIII.

Según informe redactado por el encargado del servicio de inspección de obras el Sr. xxxx con fecha 10 de abril de 2019, señala que:

*"Que consultados los Expedientes de Disciplina Urbanística incoados desde el año 2.000 hasta el año 2.010, ambos inclusive, se comprobó que actualmente no existe ninguno en trámite a nombre de la Sra. xxxx, referente a la propiedad arriba aludida, ni en los incoados desde el año 2.011 hasta el día de la fecha a la referencia catastral indicada."*

2. En cuanto a antigüedad, la técnico ha certificado que la fecha de construcción es 1.989.

Se han consultado ortofotos de distintos años, y en la de 1981-86 se aprecia una edificación. En la de 1989-91 todavía no está el garaje, en 2006 sí se ve, pero en las ortofotos intermedias no se distingue si está o no. La piscina aparece en la de 2013.

Examinados los archivos municipales, se otorgó Licencia de obras para "Piscina de 45 m<sup>2</sup> y cuarto de instalaciones de 4,80 m<sup>2</sup>" por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de febrero de 2013. No se ha encontrado licencia para el garaje.

3. En cuanto a la conformidad con el Planeamiento vigente, la ordenanza RE.XVIII fija una edificabilidad máxima de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupación máxima del 15%, altura máxima de 2 plantas, fija una separación a vía pública de 3 m (excepto cocheras) y a colindantes de 4 m, entre edificios dentro de la misma parcela 7 m, y entre edificación principal y secundaria 2 m.

La superficie de la parcela según catastro es 1.183 m<sup>2</sup> y según la nota simple 1.110 m<sup>2</sup>.

La técnico certifica que las superficies construidas son las siguientes:

Vivienda: 355,80 m<sup>2</sup>

- Porches vivienda: 74,90 m<sup>2</sup>

- Garaje: 49,30 m<sup>2</sup>

- Piscina: 44,80 m<sup>2</sup>

- Cuarto de motores y almacén: 26,40 m<sup>2</sup>

La vivienda sobrepasa la edificabilidad permitida. El dormitorio 1 de la planta baja notiene ventilación ni iluminación directa al exterior. Por lo tanto, el inmueble es incompatible con el planeamiento vigente.

4. La técnico ha certificado:

"... la vivienda ... a simple vista presenta un buen estado de conservación y solidez.

Presenta las instalaciones suficientes para el uso de vivienda...

*... la vivienda objeto del presente certificado cumple las condiciones de habitabilidad, necesarias y suficientes."*

5. La finca en cuestión no recae en servidumbre de uso público, ni se encuentra incluida dentro del grupo de bienes demaniales.

6. La Disposición adicional primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía dice:

*"1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación."*

El artículo 53 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía) dice:

*"1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación."*

7. En base a todo lo anterior, no procede conceder licencia de ocupación a la vivienda de C/ xxxx, ya que tiene un dormitorio sin ventilación ni iluminación directa al exterior. Además, el garaje se ha construido después de la aprobación del PGOU'87."

Visto el informe Jurídico de fecha 23.09.2019, siguiente:

**I.-** Con fecha 13.03.2019 y registro n.º 2019-E-RC-2453 Dña. xxxx solicita licencia de ocupación para la vivienda de su propiedad sita en calle xxxx de este término municipal. A tal efecto, acompaña con la solicitud Certificado de habitabilidad, solidez e instalaciones redactado por la Arquitecta Técnica Dña. xxxxxx.

**II.-** Con fecha 10.04.2019 el Encargado del Servicio de Inspección de Obras informa que contra la Sra. xxxx no existe ningún expediente de disciplina urbanística en trámite referente a la vivienda aludida.

**III.-** Con fecha 6.05.2019 la Arquitecta Técnica Municipal informa desfavorablemente la concesión de licencia de primera ocupación ya que tiene un

dormitorio sin ventilación ni iluminación directa al exterior y además el garaje es posterior a la aprobación del PGOU'87.

Dicho informe es notificado a Dña. xxxxx en fecha 15.05.2019 sin que a día de la fecha se hayan subsanado las deficiencias detectadas en el plazo conferido.

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

En relación al procedimiento que ha de seguirse para el otorgamiento de licencias urbanísticas dice el **art. 16 del Decreto 60/2010**, de 16 de marzo, RDU que los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística en los términos señalados en el **art. 6** de dicho texto legal.

Y es que, la concesión o denegación de las licencias urbanísticas supone el ejercicio de una potestad de carácter reglado, por la cual se controla si la actuación solicitada por el promotor se ajusta o no a la legalidad urbanística, lo que debe producir la resolución expresa otorgando o denegando aquélla, según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable.

Nuestra jurisprudencia ha sido unánime en afirmar el carácter reglado de las licencias urbanísticas, de la multitud de ejemplos que podríamos citar baste señalar, por su claridad, la **STS de 24.01.1975**:

*"...Por esto, esta Sala en SS... ha declarado el carácter reglado de esta actividad municipal que propiamente consiste en conceder o denegar la solicitud -licencia- pedida según que lo instado se acomode o aparte de la solución ofrecida por las normas legales o reglamentarias aplicables; ya que éstas son preceptos terminantemente encauzadores de sus facultades dentro de cuyos límites ha de resolverse, puesto que en todo caso no nos encontramos frente a supuestos de concesión libre o graciosa, sino de otorgamiento obligado cuando la petición del particular reúna los requisitos objetivos exigidos para poder estimarla como adecuada a Ley u Ordenanzas. Y al contrario, cuando la petición del administrado no cumpla estas exigencias la autoridad municipal no puede por acto particular infringir lo establecido por vía general, ni tampoco ampliar o modificar la titularidad o impropriadamente la capacidad jurídica del solicitante..."*

En el mismo sentido, se manifiestan, de forma más reciente, las **SSTS de 14.04.1993, 7.02.1994, 16.04.1994 y 8.11.1995**.

Así pues, siendo la principal característica de las licencias su naturaleza reglada, a la hora de decidir sobre su otorgamiento la Administración carece de toda libertad, debiendo ceñirse a la comprobación de la conformidad o disconformidad de la actividad proyectada por el solicitante con las disposiciones aplicables, debiendo otorgarse o denegarse atendiendo a que las mismas se ajusten o aparten de la legalidad urbanística.

Este carácter reglado de las licencias urbanísticas se recoge en el **art. 172.4 de la Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, LOUA al señalar que *"Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones"* y lo recuerda el Tribunal Supremo de forma reiterada subrayando que la licencia urbanística es un acto administrativo de autorización por cuya virtud se lleva a cabo un control previo de la actuación proyectada por el administrado, verificando si se ajusta o no a las exigencias del interés público urbanístico tal y como han quedado plasmadas en la ordenación vigente, ostentando dicha licencia una rigurosa naturaleza reglada, que constituye un acto debido en cuanto que necesariamente "debe" otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable (**STS de 13.11.1989, 29.01.1990 y 6.05.1998** entre otras).

En el caso que nos ocupa, el informe técnico previo a la propuesta de resolución es desfavorable a la concesión de la licencia de primera ocupación, porque además de haberse construido el garaje con posterioridad a la aprobación del PGOU'87 sin la preceptiva licencia municipal, el dormitorio 1 de la planta baja no tiene iluminación ni ventilación directa al exterior.

En este sentido, la **Orden de 29 de febrero de 1.944** por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas establece en su **art. 3** lo siguiente:

*"Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior"*

por medio de un hueco con superficie no inferior al 1/6 de la superficie de la planta."

Por todo ello,

A la vista de lo anterior, se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** la concesión de licencia de primera ocupación solicitada por Dña. xxxxx para la vivienda de su propiedad sita en calle xxxxx de este término municipal."

De conformidad con los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **acordó:**

Denegar la concesión de licencia de primera ocupación solicitada por Dña. xxxxx para la vivienda de su propiedad sita en calle xxxx de este término municipal.

**6°.- Expediente 2776/2019; Licencia de ocupación; D. xxxxxx, con NIE: xxxxxx,** solicita Licencia de Ocupación de un inmueble situado en Polígono 13 Parcela 80, con referencias catastrales 18018A013000800000EP (Terreno) y 000900400VF37B0001DL (Inmueble), y registral 16.764.

A tal efecto, acompaña con la solicitud Certificado técnico redactado por la Arquitecta Técnica Dña. xxxxxx.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 02.05.2019, siguiente:

**"DOCUMENTACIÓN APORTADA CON LA SOLICITUD**

o Certificado visado (23/01/2019), redactado por la arquitecto técnico D<sup>a</sup> xxxxxx, que incluye Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales, fotografías del interior de la vivienda y de parte de una fachada, copia de los recibos de la Comunidad de regantes "Pozo Virgen de Altamira", copia del recibo de I.B.I. de la vivienda, copia del contrato con Endesa de otro municipio.

o Escritura de compraventa

Falta aportar:

o Fotografías de todas las fachadas de la vivienda

o Copia del recibo de I.B.I. del terreno

o Factura o contrato de suministro de electricidad de dicha vivienda

o Informe de análisis de laboratorio de que el agua es apta para el consumo humano

o Justificante del saneamiento.

**DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE** (a 14/01/2019)

Referencia catastral 18018A013000800000EP. Polígono 13 Parcela 80 Barranco Palmanza. Clase: Rústico. Uso principal: Agrario. Superficie construida: 16 m<sup>2</sup>. Año de construcción 2001. Superficie gráfica: 5.539 m<sup>2</sup> (E-Pastos).

Referencia catastral 000900400VF37B0001DL. DS xxxx Pol 13 80(B) Pl: 00. Clase: Urbano. Uso principal: Residencial. Superficie construida: 102 m<sup>2</sup> (vivienda 69 m<sup>2</sup>, almacén 33 m<sup>2</sup>). Año de construcción: 1963. Superficie gráfica: 141 m<sup>2</sup>.

**INFORME**

**1.** El suelo en el que se ubica dicha parcela está calificado conforme al vigente PGOU- 87 de Almuñécar (adaptado parcialmente a la LOUA en 2009) como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, Monte Alto de cultivos tradicionales.

Según informe redactado por el encargado del servicio de inspección de obras el Sr. xxxx con fecha 10 de abril de 2019, señala que:

*"Que consultados los Expedientes de Disciplina Urbanística incoados desde el año 2.000 hasta el año 2.010, ambos inclusive, se comprobó que actualmente no existe ninguno en trámite a nombre del Sr. xxx, ni al de la anterior propietaria, según Copia Simple de Escritura de Compraventa aportada, DOÑA xxxxx, N.I.E. n.º xxxxx, referente a la propiedad arriba aludida, ni en los incoados desde el año 2.011 hasta el día de la fecha a las referencias catastrales indicadas."*

**2.** En cuanto a antigüedad, la técnico ha certificado que la vivienda se construyó en 1963.

*Se han consultado ortofotos de distintos años. Se comprueba que la vivienda aparece en la de 1976-86.*

Consultado el catastro virtual, en la parcela aparece otra edificación, que medio se distingue en las ortofotos de 1997-98, y se distingue mejor en la de 2001, pero más grande.

**3.** En cuanto a compatibilidad con planeamiento vigente, la vivienda se encuentra en Monte Alto de cultivos tradicionales, y la norma N.6.2.4 del PGOU'87 dice:

*"En este suelo se considerará núcleo de población todo conjunto de edificaciones*

-viviendas unifamiliares- que no cumplan las siguientes condiciones: parcela mínima afecta a vivienda unifamiliar 10.000 m<sup>2</sup> y distancia mínima de las viviendas a las lindes de su parcela 10 m. lineales.

Podrá autorizarse la edificación de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable monte alto de cultivos tradicionales de conformidad con lo establecido en la N. siempre y cuando no exista peligro de formación de núcleo de población, y siempre y cuando se afecten 100 m<sup>2</sup> de parcela por cada m<sup>2</sup> de edificación, siendo en todo caso la parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

En todo caso habrá de cumplir la edificación las siguientes condiciones:

a) Retranqueos.

A eje de camino, mínimo 10 m.

A borde de carretera provincial: 15 m.

A línea de crecida máxima de arroyos: 15 m en horizontal.

b) Altura.

Máxima de 2 plantas, y en todo caso, máximo de 6m. al alero.

c) Las características compositivas de las viviendas (volumen, huecos, etc.), así como los materiales y el sistema constructivo a emplear será el propio de las edificaciones tradicionales del pueblo andaluz, no autorizándose materiales que por su textura, calidad o color lo alteren.

Será obligatorio el color blanco en fachada, así como en todas las paredes y cercas que se construyan al exterior, las cubiertas serán en todo caso de teja tradicional, quedando prohibidas las cubiertas de fibrocemento o materiales similares.

En lo no previsto en la presente N. se estará a lo dispuesto en el arte 45 en relación al 44 del Reglamento de Gestión Urbanística."

La parcela, según la escritura, tiene 3.450 m<sup>2</sup>, y según catastro, 5.539 m<sup>2</sup>. La parcela grafiada en los planos es más pequeña que la que aparece en catastro, y partiría por la mitad la otra construcción existente (no grafiada en los planos). La técnico certifica que la superficie construida total es 100,10 m<sup>2</sup>.

La parcela no tiene la superficie mínima que fija la norma.

El inmueble es incompatible con el planeamiento vigente.

4. La técnico ha certificado:

"... la edificación ... presenta adecuadas condiciones de solidez y habitabilidad..

Todas las instalaciones presentan un buen estado de conservación y están en funcionamiento..

Presenta las instalaciones suficientes para el uso de vivienda..

... la vivienda ... cumple las condiciones de habitabilidad, necesarias y suficientes.."

**5. La finca en cuestión no recae en servidumbre de uso público, ni se encuentra incluida dentro del grupo de bienes demaniales.**

6. En el artículo 3 del Decreto 2/2012 se dice:

"1. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

...

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.."

La Disposición adicional primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía dice:

"1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación."

7. En base a todo lo anterior, no procede conceder licencia de ocupación al inmueble situado en Polígono 13 Parcela 80, puesto que hay en la parcela otra edificación construida posteriormente a la aprobación del PGOU'87."

Visto el informe Jurídico de fecha 23.09.2019, siguiente:

"I.- Con fecha 22.03.2019 y registro nº 2019-E-RC-2761 D. xxxxx solicita licencia de ocupación para la vivienda de su propiedad sita en la parcela 80 del polígono 13 de este término municipal. A tal efecto, acompaña con la solicitud Certificado técnico redactado por la Arquitecta Técnica Dña. xxxx.

II.- Con fecha 10.04.2019 el Encargado del Servicio de Inspección y Obras informa que consultados los expedientes de disciplina urbanística incoados desde el año 2000 hasta la fecha, se comprueba que no existe ninguno en trámite frente al Sr. xxxx ni al de la anterior propietaria Dña. xxxxxx.

III.- Con fecha 2.05.2019 la Arquitecta Técnica Municipal emite informe técnico desfavorable a la concesión de licencia de ocupación, puesto que en la parcela hay otra edificación construida posteriormente a la aprobación del PGOU'87.

Dicho informe es notificado a la interesada en fecha 15.05.2019

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** La técnico redactora del informe presentado indica que la vivienda se construyó en 1963, consultadas ortofotos de distintos años y se comprueba que la vivienda aparece en la de 1976-86. Consultado el catastro virtual aparece en la parcela otra edificación que medio se distingue en las ortofotos de 1997-98 y se distingue mejor en la de 2001, pero más grande.

La parcela según escritura tiene 3.450 m<sup>2</sup>, según catastro 5.539 m<sup>2</sup> y la grafiada en los planos es más pequeña que la de catastro y partiría por la mitad la otra construcción existente (no grafiada en los planos).

La vivienda es incompatible con el planeamiento vigente porque la parcela no alcanza la superficie mínima que fija la norma N.6.2.4 pero al ser anterior al PGOU'87 quedaría en situación de fuera de ordenación si no fuera porque con posterioridad a la aprobación del mismo se ha ejecutado otra construcción también incompatible con el citado instrumento de planeamiento.

**SEGUNDA.-** Frente a esta última construcción que incumple el planeamiento vigente, procedería adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, pero como la misma se ejecutó aproximadamente en el año 1998, el plazo de 6 años establecido en el **art. 185.1 de la LOUA** para iniciar dichas medidas disciplinarias habría concluido.

Así las cosas, dado que esta construcción incompatible con el PGOU'87 se ejecutó con posterioridad a la aprobación del mismo y que ha expirado el plazo para iniciar medidas disciplinarias, al no encontrarse la parcela donde se ubican los mismos en ninguno de los supuestos contemplados en el **art. 185.2** del citado texto legal, procedería el **reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación**, procedimiento que habrá de tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en los **arts. 9 a 12 del Decreto 2/2012**, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**TERCERA.-** Dice el **art. 16 del RDUA** que los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística en los términos señalados en el **art. 6** de dicho texto legal.

Y es que, la concesión o denegación de las licencias urbanísticas supone el ejercicio de una potestad de carácter reglado, por la cual se controla si la actuación solicitada por el promotor se ajusta o no a la legalidad urbanística, lo que debe producir la resolución expresa otorgando o denegando aquélla, según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable.

Nuestra jurisprudencia ha sido unánime en afirmar el carácter reglado de las licencias urbanísticas, de la multitud de ejemplos que podríamos citar baste señalar, por su claridad, la **STS de 24.01.1975**:

*"...Por esto, esta Sala en SS... ha declarado el carácter reglado de esta actividad municipal que propiamente consiste en conceder o denegar la solicitud -licencia- pedida según que lo instado se acomode o aparte de la solución ofrecida por las normas legales o reglamentarias aplicables; ya que éstas son preceptos terminantemente encauzadores de sus facultades dentro de cuyos límites ha de resolverse, puesto que en todo caso no nos encontramos frente a supuestos de concesión libre o graciosa, sino de otorgamiento obligado cuando la petición del particular reúne los requisitos objetivos exigidos para poder estimarla como adecuada a Ley u Ordenanzas. Y al contrario, cuando la petición del administrado no cumpla estas exigencias la autoridad municipal no puede por acto particular*

*infringir lo establecido por vía general, ni tampoco ampliar o modificar la titularidad o impropia mente la capacidad jurídica del solicitante...".*

En el mismo sentido, se manifiestan, de forma más reciente, las **SSTS de 14.04.1993, 7.02.1994, 16.04.1994 y 8.11.1995.**

Así pues, siendo la principal característica de las licencias su naturaleza reglada, a la hora de decidir sobre su otorgamiento la Administración carece de toda libertad, debiendo ceñirse a la comprobación de la conformidad o disconformidad de la actividad proyectada por el solicitante con las disposiciones aplicables, debiendo otorgarse o denegarse atendiendo a que las mismas se ajusten o aparten de la legalidad urbanística.

Este carácter reglado de las licencia urbanísticas se recoge en el **art. 172.4 de la Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, LOUA al señalar que "*Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones*" y lo recuerda el Tribunal Supremo de forma reiterada subrayando que la licencia urbanística es un acto administrativo de autorización por cuya virtud se lleva a cabo un control previo de la actuación proyectada por el administrado, verificando si se ajusta o no a las exigencias del interés público urbanístico tal y como han quedado plasmadas en las ordenación vigente, ostentando dicha licencia una rigurosa naturaleza reglada, que constituye un acto debido en cuanto que necesariamente "debe" otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no al ordenación aplicable (**STS de 13.11.1989, 29.01.1990 y 6.05.1998** entre otras).

En el caso que nos ocupa, el informe técnico previo a la propuesta de resolución es desfavorable a la concesión de la licencia de primera ocupación por las razones anteriormente puestas de manifiesto.

Por todo ello,

A la vista de lo anterior, se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** la concesión de licencia de ocupación solicitada por D. xxxxx para la vivienda de su propiedad sita en la parcela 80 del polígono 13 de este término municipal.

La vivienda para la que se solicita licencia de ocupación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación, para cuyo reconocimiento será necesaria la tramitación del procedimiento establecido en los **arts. 9 a 12 del Decreto 2/2012**, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía."

De conformidad con los informes Técnico y Jurídico anteriormente transcritos, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Denegar la concesión de licencia de ocupación a D. xxxx para la vivienda de su propiedad sita en la parcela 80 del polígono 13 de este término municipal.

La vivienda para la que se solicita licencia de ocupación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación, para cuyo reconocimiento será necesaria la tramitación del procedimiento establecido en los **arts. 9 a 12 del Decreto 2/2012**, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**7º.- Expediente 4563/2019; Petición licencia Municipal de Conductor; D. xxxxxx**, con domicilio en C/ xxxx, DNI xxxx, solicita se le conceda Permiso Municipal de Conductor para desarrollar la actividad de conductor de taxi, acompañando la correspondiente documentación.

Visto informe de la Policía Local, de fecha 09.06.2019 la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó** acceder a lo solicitado y conceder a D. xxxxx el permiso Municipal de Conductor solicitado.

**8º.- Expediente 4564/2019; Petición licencia Municipal de Conductor; D. xxxx**, con domicilio en C/ xxxxx, DNI xxxx, solicita se le conceda Permiso Municipal de Conductor para desarrollar la actividad de conductor de taxi, acompañando la correspondiente documentación.

Visto informe de la Policía Local, de fecha 09.06.2019 la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó** acceder a lo solicitado y conceder a D. xxx el permiso Municipal de Conductor solicitado.



**9°.- Expediente 7289/2019; Petición licencia Municipal de Conductor; D. xxxx,** con domicilio en C/ xxxx, DNI xxxx, solicita se le conceda Permiso Municipal de Conductor para desarrollar la actividad de conductor de taxi, acompañando la correspondiente documentación.

Visto informe de la Policía Local, de fecha 17.09.2019 la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó** acceder a lo solicitado y conceder a D. xxxxxx el permiso Municipal de Conductor solicitado.

**10°.- Expediente 5756/2019; Premios Concurso de fotografía Nino Rodríguez.**

Visto el acta del jurado del Concurso de Fotografía Nino Rodríguez "Mi Pequeño Paraiso", celebrado en la Sala de Exposiciones "Pepe Gámez" del Centro Cívico.

Visto el informe de fiscalización presentado por la Interventora Accidental de fecha 23.09.2019.

La Junta de gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó** ordenar el pago de los siguientes premios, dándose traslado a Intervención.

Primer premio: xxxxxx; NIE xxxx, 700 €.

Segundo premio: xxxx; DNI xxxx, 200 €.

Tercer premio: xxxxxx; DNI xxxx; 100 €.

No habiendo más asuntos que tratar, la Sr<sup>a</sup> Presidenta levantó la sesión siendo las nueve horas cuarenta y cinco minutos, de lo que yo, la Secretaria General, certifico.

La Alcaldesa,

La Secretaria,