



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

ACTA DE LA SESION ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE LOS GAZULES CELEBRADA EL DÍA 23 DE OCTUBRE DE 2015.

ALCALDE:

D. Javier Pizarro Ruíz

TENIENTES DE ALCALDE:

D. Joaquín Jesús Barrera Román
D^a María Almagro Gámez
D. Miguel Ángel Almagro Montes de Oca
D^a María José Córdoba Salazar

AUSENTES:

SECRETARIA GENERAL:

D^a Natalia García Gallego

INTERVENTORA:

D^a M^a Leonor Carmona Ríos

En Alcalá de los Gazules a 23 de octubre de 2015, siendo las 13,15 horas, en las dependencias de la Casa Consistorial, tras la convocatoria para el efecto, se reúnen, los tenientes de alcalde que se relacionan al margen, con objeto de celebrar la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, en primera convocatoria.

A todos los asistentes se les entregó la copia del orden del día con los asuntos para tratar, poniéndose a su disposición el expediente de la sesión y cumplidos todos los trámites exigidos por la normativa vigente.

Estando presente el quórum necesario previsto en el Art. 113 del R.O.F, asistido por el Sr. Alcalde y la Sra. Secretaria, se declara válidamente constituida la sesión.

Abierto el acto, se pasa a tratar los siguientes asuntos incluidos en la orden del día de la convocatoria:

PUNTO PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA EN BORRADOR DE LA SESIÓN ANTERIOR CELEBRADA EL DÍA 16 DE OCTUBRE DE 2015.

Abierto el acto por la presidencia, se pregunta a los asistentes si tienen que formular alguna observación o rectificación al borrador del acta de la sesión de fecha 16 de octubre de 2015.

No habiendo ninguna observación y sometida el acta a votación, es aprobada por la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes en el acto.

PUNTO SEGUNDO.- ASUNTOS DE URBANISMO

2.1.- PROPUESTA DE CONCESIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS MENORES

Visto los escritos presentados ante este Ayuntamiento en solicitud de licencias para la realización de obras, de conformidad a lo establecido en el artículo 172 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, y atendidos los informes técnicos y jurídicos y sujetas al pago de los tributos municipales correspondientes, se acuerdan las siguientes licencias:

1.- Expediente núm.: 158U-O/2015



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

INTERESADO	D. FRANCISCO MATEO MATEOS
ASUNTO	RESANADO DE FACHADA EN EDIFICACIÓN EXISTENTE
EMPLAZAMIENTO	SANCHEZ DIAZ Nº 8
EXP. Nº	158U-O/2015
NORMATIVA DE APLICACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CASCO ANTIGUO
PEM	150,00 EUROS
PLAZO DE EJECUCIÓN	UNA SEMANA

En fecha trece de octubre de dos mil quince y con número 03523, tiene entrada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules solicitud sobre el asunto de referencia, a instancia de D. Francisco Mateo Mateos, para Resanado de Fachada de Edificación Existente situada en calle Sánchez Díaz nº 8 de Alcalá de los Gazules.

El suelo sobre el que se ubica la construcción está clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales vigentes como Urbano Consolidado Residencial Edificación Casco Antiguo, dentro de los límites del Conjunto Histórico Artístico, sin grado alguno de protección dado por el Catálogo.

La intervención descrita se encuadra en las obras menores de conservación y mantenimiento contempladas en los artículos 2.5.10 y 4.1.2 de las Normas Urbanísticas municipales.

Consta en el expediente autorización de la Jefatura de la Policía Local para ocupación de vía pública por cuba para escombros, con entrada 02284 de fecha catorce de octubre de dos mil quince en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules.

Del mismo modo, se encuadra en el artículo 8 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que la actuación está sujeta a licencia urbanística municipal.

Consta en el expediente informe a la ocupación de vía pública emitido por la Jefatura de la Policía Local, con entrada 03396 de fecha cinco de octubre de dos mil quince en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules.

En fecha 21/10/2015 con R.G.E. Nº 03603, se recibe informe técnico y jurídico en sentido favorable para la concesión de la licencia urbanística.

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 23 de Junio de 2015.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda lo siguiente:



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

Primero. - Conceder a D. Francisco Mateo Mateos licencia urbanística municipal para "Resanado de Fachada de Edificación Existente" situada en calle Sánchez Díaz nº 8 de Alcalá de los Gazules, y Ocupación de Vía Pública para Colocación de Cubas, en terrenos clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística como Suelo Urbano Consolidado Residencial Edificación Casco Antiguo, con un Presupuesto de Ejecución Material de 150,00 euros y un Plazo de Ejecución de Una Semana.

Segundo. - Se deberá de dar cumplimiento a los siguientes condicionantes:

- El promotor y constructor deberán cumplir las medidas de seguridad en obras de construcción, fijadas en la legislación en vigor.
- El material a emplear deberá ser acabado de pintura color blanco, no permitiéndose alteraciones tipológicas en la fachada de la edificación.

Tercero. - Notificar al interesado el presente acuerdo con los recursos procedentes como acto definitivo a los efectos oportunos.

2.- Expediente núm.: 133U-O/2015

INTERESADO	D. GIL MUÑOZ GALAN
ASUNTO	ACTUACIONES VARIAS INTERIORES EN LOCAL COMERCIAL
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA PUERTO LEVANTE, GALERÍA COMERCIAL PUERTA 9
EXP. N°	133U-O/2015
NORMATIVA DE APLICACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ZONA DE EXTENSION
PEM	375,00 EUROS
PLAZO DE EJECUCIÓN	TRES DIAS

En fecha quince de septiembre de dos mil quince y con número 03026, tiene entrada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules solicitud a instancia de D. Gil Muñoz Galán, para Actuaciones Varias Interiores en Local Comercial existente situado en Avenida Puerto de Levante Galería Comercial Puerta 9 de Alcalá de los Gazules: levantado de falso tacón y alicatado de pared con chapa de aluminio.

El suelo sobre el que se ubica la construcción está clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales vigentes como Urbano Consolidado Residencial Edificación Zona de Extensión.

La intervención pretendida se encuadra en las obras menores de conservación y mantenimiento, con el carácter de "reforma o adaptación, conservación, restauración y rehabilitación" contempladas en los artículos 2.5.6, 2.5.10 y 2.5.11 de las Normas Urbanísticas municipales, por tanto autorizables.

El uso de local comercial en planta baja es autorizable por las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

Del mismo modo, se encuadra en el artículo 8 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que la actuación está sujeta a licencia urbanística municipal.

Consta en el expediente informe a la ocupación de vía pública emitido por la Jefatura de la Policía Local, con entrada 03396 de fecha cinco de octubre de dos mil quince en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules.

En fecha 21/10/2015 con R.G.E. Nº 03604, se recibe informe técnico y jurídico en sentido favorable para la concesión de la licencia urbanística.

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 23 de Junio de 2015.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda lo siguiente:

Primero. - Conceder a D. Gil Muñoz Galán licencia urbanística municipal para "Actuaciones Varias Interiores en Local Comercial Existente" situado en Avenida Puerto Levante Galería Comercial Puerta 9 de Alcalá de los Gazules: Levantado de falso tacón y alicatado de pared con chapa de aluminio, en terrenos clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística como Suelo Urbano Consolidado Residencial Edificación Zona de Extensión, con un Presupuesto de Ejecución Material de 375,00 euros y un Plazo de Ejecución de Tres Días.

Segundo. - Se deberá de dar cumplimiento a los siguientes condicionantes:

- El promotor y constructor deberán cumplir las medidas de seguridad en obras de construcción, fijadas en la legislación en vigor.
- Las actuaciones autorizadas no presuponen el uso del local, debiendo el interesado solicitar el mismo con la presentación de documentación legalmente establecida.

Tercero. - Notificar al interesado el presente acuerdo con los recursos procedentes como acto definitivo a los efectos oportunos.

2.2.- PROPUESTA DE ADMISIÓN A TRÁMITE DE PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL DESTINADO A ACTIVIDAD TERCIARIA PARA CASA RURAL EN PARCELA 47, POLÍGONO 37, PAGO DE LARIOS.

Visto el expediente núm. 50U-PA/2015, en el que se solicita la admisión a trámite de Proyecto de Actuación para edificación de uso residencial destinado a actividad terciaria para casa rural, en parcela 47, polígono 37, Pago de Larios, del término municipal de Alcalá de los Gazules, promovido por D. José María Ruíz Estudillo con DNI 31.144.466-M, en nombre y representación de la sociedad mercantil "EL LARIO, COMPLEJO RURAL Y TURÍSTICO, S. L.", con CIF B-93240208.

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 23 de Junio de 2015.



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

Examinada la documentación presentada y vistas las características de la actuación pretendida, así como el informe técnico-jurídico emitido por el SAM-Medina con fecha de registro de entrada el 22 de septiembre de 2015, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Primero. - Admitir a trámite el Proyecto de Actuación, para "Edificación de Uso Residencial Destinada a Actividad Terciaria para Casa Rural", en parcela 47, polígono 37, Pago de Larios, de este término municipal de Alcalá de los Gazules, en terrenos clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística como Suelo No Urbanizable Especialmente protegido por Legislación Específica-Parque Natural de los Alcornocales-Zona B, a instancia de D. José María Ruiz Estudillo en nombre y representación de la sociedad "EL LARIO, COMPLEJO RURAL Y TURÍSTICO, S. L."

Segundo. - Someter dicho Proyecto de Actuación a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el BOP con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto, en aplicación del art. 43.1c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Tercero. - El Proyecto de Actuación contiene las determinaciones mínimas establecidas en art. 42.5 LOUA, no obstante, de conformidad con el informe técnico emitido con fecha 07/10/2015, se observan las siguientes deficiencias las cuales se deberán subsanar:

- CIF definitivo de la entidad solicitante y DNI del representante.
- Nota simple del Registro de la Propiedad de la parcela objeto del Proyecto, certificado y plano catastral.
- Autorización de la Junta Rectora del Parque de Los Alcornocales.
- Justificación de la no inducción a nuevos asentamientos según el art. 5.1.4 del PGOU.

Cuarto. - Tras la finalización del plazo de información pública y terminación del periodo de alegaciones se deberá dar traslado del expediente completo al técnico, para emisión si procede, de informe previo a la remisión del expediente completo al Servicio de Urbanismo de Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, para emisión de informe a los efectos del artículo 43.1 d) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que deberá ser emitido en un plazo no superior a 30 días.

Quinto. - La aprobación definitiva quedará condicionada a lo que se dispongan en dichos informes, a la previa obtención de la certificación municipal reconociendo la situación jurídica de la edificación existente y al cumplimiento de las deficiencias enumeradas en el tercer punto.

Sexto. - Notifíquese el presente acto a los interesados, con indicación de que al ser acto de trámite, no es susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de las acciones o vías impugnatorias que estimen oportunas interponer.

PUNTO TERCERO.- ESCRITOS Y COMUNICACIONES.

No hay

PUNTO CUARTO.- ASUNTOS DE URGENCIA.

A continuación, y previa su declaración unánime de urgencia de acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 del R.D. 2.568/1.986, de 28 de noviembre, es incluido en el orden del día de la sesión, los siguientes puntos:

URBANISMO:

PUNTO 4.1.- PROPUESTA DE ACUERDO PARA LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO

1.- Expediente núm.: 62/2014



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

INTERESADO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE LOS GAZULES
ASUNTO	APERTURA DEL PARQUE MIRADOR LA CORACHA
EMPLAZAMIENTO	PARQUE MIRADOR LA CORACHA
EXP. Nº	62/2014
NORMATIVA DE APLICACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO Y NO URBANIZABLE
PEM DE LICITACIÓN	285.263,69 EUROS

En fecha cinco de junio de dos mil catorce el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules aprueba el Proyecto Básico y de Ejecución para la Mejora y Puesta en Valor del Parque Mirador de La Coracha de Alcalá de los Gazules.

Consta en el expediente edicto de la Secretaría General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules sobre la no presentación de alegaciones ni reclamaciones durante el trámite de información pública de Calificación Ambiental, de fecha diez de junio de dos mil catorce.

Consta en el expediente justificación de concesión de licencia urbanística municipal de obras a la empresa INUR.

Consta en el expediente documentación justificativa del final de las obras suscrita por técnico competente.

Consta en el expediente informe técnico de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince en el que se expone que "Se gira visita a las obras y se comprueba que las mismas se encuentran ejecutadas conforme al Proyecto aprobado y aptas para su uso".

La actuación pretendida se encuadra en el artículo 8 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto sujeta a licencia urbanística municipal.

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 23 de Junio de 2015.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda lo conceder licencia de apertura (instalación y funcionamiento) al Parque Mirador de La Coracha de Alcalá de los Gazules.

PUNTO 4.2.- PROPUESTA DE ACUERDO PARA LICENCIA DE INSTALACION DE ACTIVIDAD

1.- Expediente núm.: 121U-A/2015

INTERESADO	Da. ANA JOSÉ VALADÉS MORENO.
ASUNTO	ADAPTACIÓN DE LOCAL A FERRETERÍA - SERVICIOS DE AUTOMÓVIL



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

EMPLAZAMIENTO	AVENIDA DE LOS ALCORNOCALES 6 BAJO
EXP. N°	121U-A/2015
NORMATIVA DE APLICACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
PEM	4.950,11 EUROS
PLAZO DE EJECUCIÓN	DOS MESES

En fecha veintiséis de agosto de dos mil quince y con número 02865, tiene entrada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules solicitud y proyecto técnico, a instancia de Da. Ana José Valadés Moreno, para Adaptación de Local existente a Ferretería - Servicios de Automóvil situado en la Avenida de Los Alcornocales nº 6 de Alcalá de los Gazules.

Según Proyecto Técnico redactado por el arquitecto técnico D. Carlos Hernández San Segundo, visado por colegio profesional con expediente 2015-02682, se pretende adecuar un local existente de superficie construida 178,64 m² a uso ferretería y servicios de automóvil, requiriéndose tajos en albañilería, instalaciones, acabados y carpinterías.

El suelo sobre el que pretende realizar la actuación se clasifica por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules como Suelo Urbano Consolidado Uso Residencial Ordenanza Casco Antiguo, siendo compatible el uso Garaje y Comercio en planta baja.

El uso ferretería se considera incluido en el comercial y el uso servicios de automóvil se incluye en el artículo 4.2.11 "Condiciones del uso garaje y servicios del automóvil" de las Normas Urbanísticas, por tanto autorizables.

La actuación se encuadra en la Categoría 13.48 BIS del Anejo 1 de la ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que es necesario someterla a trámite de Calificación Ambiental con Declaración Responsable.

Se justifica en el documento la innecesariedad de redactar Proyecto Eléctrico de conformidad con lo dispuesto en el REBT 2012.

La actuación pretendida se encuadra en el artículo 8 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto sujeta a licencia urbanística municipal.

Consta en el expediente informes técnico y jurídico de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, en sentido favorable.

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 23 de Junio de 2015.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda conceder licencia urbanística municipal para Adaptación de Local a Ferretería - Servicios del Automóvil, en local situado en Avenida de los Alcornocales nº 6 Bajo de Alcalá de los Gazules, en terrenos clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística como Suelo Urbano Consolidado Ordenanza Residencial Casco Antiguo, a instancias de Da. Ana José



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

Valadés Moreno, con un Presupuesto de Ejecución Material de 4.950,11 Euros y un Plazo de Ejecución de Dos Meses, conforme Proyecto redactado por D. Carlos Hernández San Segundo, visado por colegio profesional con expediente 2015-02682, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:

Primero: Previo a la ejecución de las obras se deberá realizar:

- Consulta al Servicio de Vías y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules a los efectos de realizar la red de saneamiento y abastecimiento, incluso acometidas y elementos de separación de grasas e hidrocarburos, conforme sus directrices.
- Consulta a la compañía suministradora Eléctrica Nuestra Señora de los Santos a los efectos de realizar los trabajos de electricidad, incluso acometidas, conforme sus directrices.
- Consulta a la Jefatura de la Policía Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, sobre las medidas de señalización, prohibición de aparcar, prohibición de ocupación,...
- Presentar en el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules escritura de propiedad o contrato de arrendamiento del local.

Segundo: En el documento presentado, se aprecia que no se procede a aislar acústicamente las paredes de la estancia destinada a box, lo cual parece cuanto menos recomendable debido al uso residencial existente en las estancias superiores, debiéndose tener este factor en consideración.

Tercero: Los toldos a los que hace referencia el documento técnico presentado no se consideran suficientemente definidos ni valorados, por los que el interesado deberá solicitar licencia expresa para ello de conformidad con las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas, recordándole que los carteles publicitarios están igualmente sujetos a licencia.

Cuarto: El funcionamiento de la actividad se tramitará conforme declaración responsable, debiendo presentarse además de la documentación legalmente exigible, la siguiente:

- Certificación expresa del técnico redactor sobre la solidez estructural del local.
- Informe acústico tras la realización de las obras, que garantice los niveles mínimos exigibles, tanto en inmisión como en vibraciones, en cumplimiento del Decreto 6/2012 de 17 de enero.
- Conforme lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 60/2010 de 16 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, "Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros."
- A los efectos de inclusión en el Presupuesto de Ejecución Material, se deberá justificar la maquinaria a emplear en la actividad, debidamente valorada.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

- Complementaria: Seguro de Responsabilidad Civil, Plan de Residuos que genere la actividad (gestor autorizado): hidrocarburos, aceites, neumáticos, así como cualquier otro que se genere, horarios que garantice el descanso del uso residencial existente en planta alta,...
- Si procede, alta de la actividad en cada una de las administraciones afectadas.

Quinto: Finalmente, recordar al interesado que durante el desarrollo de la actividad no podrá, más allá de lo estrictamente necesario para la entrada y salida de vehículos del box (con autorización de la Jefatura de la Policía Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules), realizar ocupaciones de vía pública de ningún tipo, debiendo garantizar el paso sin obstáculos de viandantes por la acera así como el no estacionamiento de vehículos en zonas destinadas a aparcamiento público o en calzada.

INTERVENCIÓN:

PUNTO 4.3.- PROPUESTA DE ACUERDO DE INCAUTACIÓN DE GARANTIA INCUMPLIMIENTO DE DEBERES LEGALES Y OBLIGACIONES INHERENTES AL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 1D "EXTENSIÓN SUROESTE" DEL VIGENTE PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Visto el acuerdo del punto 10.2 del acta de la sesión celebrada por el Pleno Ordinario del Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, del día 1 de octubre de 2015, cuyo tenor literal es el siguiente:

**"10.2. - PROPUESTA DE APROBACION POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE LOS GAZULES DE LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE DEBERES LEGALES Y OBLIGACIONES INHERENTES AL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 1D "EXTENSIÓN SUROESTE" DEL VIGENTE PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO), A CARGO DE D. FRANCICO ARAGÓN GARCÍA (COPROARO S.L. Y SAN HORGE PROMOTORES S.L.), PARA SUSTITUCIÓN DE SISTEMA DE COMPESACIÓN POR EL DE COOPERACIÓN TOMANDO EL AYUNTAMIENTO LA INICIATIVA PÚBLICA AL RESPECTO.
EXPEDIENTE 150U-P/2014**

El Sr. Alcalde D. Javier Pizarro Ruíz, justifica la urgencia, y dice que no se ha podido preparar el expediente antes por haber finalizado el plazo de alegaciones el sábado 28 de octubre, un día posterior a la convocatoria del Pleno y siendo de suma importancia su aprobación cuanto antes, por esta razón se presenta en el orden del día el presente acuerdo de urgencia y en virtud de lo dispuesto en los artículos 83 y 91.4 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se propone que por el Pleno del Ayuntamiento, previa especial declaración de urgencia hecha por el citado Órgano, se adopte el acuerdo sobre el asunto, y que no pudo figurar en el orden del día de la sesión convocada.

El Pleno, por unanimidad de sus trece miembros presentes en el acto, aprueba la urgencia.

A continuación se da cuenta de la propuesta que literalmente dice:

"Visto que en fecha treinta y uno de julio de dos mil catorce el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules inicia el expediente sobre declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación de la Unidad de Ejecución UE 1D del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística del municipio para sustitución del sistema de compensación por el de cooperación, tomando el Ayuntamiento por consiguiente la iniciativa pública al respecto, justificado por el incumplimiento de los siguientes deberes y obligaciones no asumidas por el promotor:



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

A. - Existencia de deficiencias en las obras de urbanización ejecutadas:

Primero. - Dar cumplimiento al informe emitido por la Compañía Eléctrica Nuestra Señora de Los Santos de fecha siete de junio de dos mil trece, el cual se adjunta al presente, acreditándose mediante nuevo informe.

Segundo. - Dar cumplimiento a las condiciones ya expuestas por el Servicio de Vías y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, en lo referente a la ejecución de la red de alumbrado público, a recordar entre otras: Boletín, cuadro de maniobras tres circuitos, cuadro contador, red de saneamiento enterrada, abastecimiento, viales,...

B. - Terminación de las obras de urbanización en un porcentaje del 4%.

Conforme se expuso en informe de veinticuatro de julio de dos mil catorce, las obras expuestas en los dos apartados anteriores ascienden a la cantidad estimada de 90.000 euros.

C. - Incumplimiento del artículo 2.4.4. de las Normas Urbanísticas del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules (antiguas Normas Subsidiarias):

Primero. - Incumplimiento del punto 3 el cual expone "En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 6% del presupuesto de las obras proyectadas, lo que no eximirá del pago de las tasas municipales correspondientes. Dicha garantía se cancelará o devolverá cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones a favor de la administración, así como la recepción definitiva de las obras".

En este sentido tomando el Presupuesto fijado en el Proyecto de Urbanización aprobado y aplicando los porcentajes de 19% GG+BI y 21%IVA, asciende el Presupuesto de las Obras a la cantidad de 904.554,97 euros.

Aplicando el 6%, se deberá exigir una Garantía Definitiva que asciende a la cantidad de 54.273,30 euros.

Segundo. - Incumplimiento del punto 4 el cual expone "Si se autoriza la edificación simultánea a la urbanización, deberá de prestarse una fianza o garantía, en cualquiera de las firmas administrativas de la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda"

En este sentido cabe destacar que, salvo olvido de alguno, se ha podido comprobar que todos los acuerdos adoptados por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules para concesión de licencias de obras de las edificaciones existentes en la Unidad de Ejecución UE 1D, en tanto que se simultaneaban obras de urbanización y de edificación, exigían la obligación de constituir fianza para dotar a la parcela en cuestión de las condiciones necesarias para su consideración como solar.

Únicamente consta en el expediente aval en garantía de las obras de urbanización correspondiente a la Manzana 7 de la Unidad de Ejecución UE 1D, suscrito por el Banco Andalucía en fecha cinco de mayo de dos mil cuatro a favor del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules por importe de 30.000 euros.

Visto que consta en el expediente los siguientes documentos:

- Informe técnico redactado por el arquitecto Alfonso de las Peñas García, a solicitud de la Interventora General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules en referencia a la justificación sobre la necesidad y urgencia de las obras "Urbanización de la Unidad de Ejecución UE 1D del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules", con entrada 03356 de fecha veintiséis de septiembre de dos mil catorce en el Registro General.



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

- *Proyecto Técnico Eléctrico redactado por el ingeniero técnico D. Rubén Ríos Colgantes, con un Presupuesto Total con inclusión e IVA de 73.409,65 euros, con entrada 0025 de fecha ocho de enero de dos mil quince en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules.*
- *Informe del Servicio de Vías y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, con entrada 0440 de fecha diez de febrero de dos mil quince en el Registro General, donde se expone que el Proyecto referenciado en el apartado anterior recoge todas las deficiencias en materia de alumbrado público existentes en la Unidad de Ejecución UE 1D.*
- *Informe emitido por la compañía Eléctrica Nuestra Señora de Los Santos, con entrada 0225 de fecha veintiséis de enero de dos mil quince, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, donde se expone que "el contenido del proyecto relativo a las RSBT se ajusta adecuadamente a las directrices indicadas por nuestro departamento técnico al autor del mismo durante la fase de información previa".*
- *Justificante de publicación de acuerdo de inicio del expediente en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 30 de fecha treinta de marzo de dos mil quince.*
- *Alegaciones realizadas por D. Juan Antonio Sánchez Huertas durante el periodo de información pública, con entrada 01332 de fecha veintisiete de abril de dos mil quince en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules.*
- *Justificante de notificaciones efectuadas a los interesados incluso con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 169 de fecha dos de septiembre de dos mil quince, ante las dificultades encontradas para realizarlas de forma efectiva.*
- *Informe emitido por la Interventora General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules de fecha uno de octubre de dos mil quince.*

Visto que con fecha uno de octubre de dos mil quince e emite informe técnico - jurídico sobre el asunto de referencia.

En virtud de todo lo expuesto, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá d los Gazules, acuerda:

PRIMERO: *Contestar las alegaciones efectuadas por D. Juan Antonio Sánchez Huertas durante el periodo de información pública, con entrada 01332 de fecha veintisiete de abril de dos mil quince en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, el siguiente sentido:*

Alegación Tercera: *El expediente que se tramita es el 150U-P/2015.*

Alegación Cuarta: *Se procederá a actuar conforme lo dispuesto en el Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, en materia de infracción y sanción urbanística.*

Alegación Sexta: *Consta en el expediente suficiente documentación que explica y justifica el incumplimiento de deberes y obligaciones del promotor: informes emitidos por el arquitecto asesor municipal, informes emitidos por el Servicio de Vías y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, informes emitidos por la compañía Eléctrica Nuestra Señora de los Santos, numerosas reuniones celebradas con el promotor,...*

Documentación insistimos más que suficiente para iniciar el procedimiento acordado en sesión plenaria de fecha treinta y uno de julio de dos mil catorce.



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

Sobre la decisión que tiene la administración de sustituir el sistema de actuación vigente por el más adecuado, el cambio realizado se encuentra aparado por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por tanto viable,

A todos los efectos el propietario de la urbanización, en tanto que no se encuentra recepcionada, sigue siendo el promotor de la misma, es decir D. Francisco Aragón García.

Finalmente, en referencia a la afirmación del elegante poniendo en duda el interés general del cambio de sistema de actuación, se exponen los siguientes puntos:

- *Son muchos los informes realizados tanto por el arquitecto que suscribe, como por el Servicio de Vías y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, como por la compañía suministradora Eléctrica Nuestra Señora de Los Santos, así como reuniones y conversaciones mantenidas con el promotor, donde se pone de manifiesto el mal estado de la urbanización y la improcedencia de su recepción. Ninguno de esos informes están referidos a zonas concretas a fin de afectar a algunos "privilegiados", siempre se orientan a la totalidad de ámbito de actuación, es decir a la Unidad de Ejecución UE 1D.*
- *En continuación de lo expuesto en el punto anterior, insistimos que tal como se desprende del Proyecto Técnico redactado por D. Rubén Ríos Collantes, la actuación afecta a toda la urbanización de la Unidad de Ejecución UE 1D, y no únicamente a unos pocos afectados como se desprende del escrito de alegaciones.*
- *Más aún, el elegante D. Juan Antonio Sánchez Huertas, se encuentra afectado y se sentirá beneficiado del cambio de sistema de actuación y posteriores actuaciones (hasta que sea efectiva la recepción de las obras de urbanización), en tanto que aún se encuentra abierto en el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules el expediente 205/2003 sobre Licencia de Primera Ocupación de Vivienda en Manzana 7 Parcela 1 de la Urbanización San Jorge de Alcalá de los Gazules.*

Alegación Octava: *Ante las dificultades planteadas para notificar el acuerdo de forma efectiva a D. Diego Rodríguez Arce, consta en el expediente publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 169 de fecha dos de septiembre de dos mil quince.*

Alegación Decimoquinta: *Se considera contestada por las anteriores.*

SEGUNDO: *Desestimar el resto de alegaciones efectuadas por D. Juan Antonio Sánchez Huertas durante el periodo de información pública, con entrada 01332 de fecha veintisiete de abril de dos mil quince en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, por entender que se ha cumplido el procedimiento legalmente establecido.*

TERCERO: *Aprobar la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación de la Unidad de Ejecución UE 1D del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística del municipio para sustitución del sistema de compensación por el de cooperación, tomando el Ayuntamiento por consiguiente la iniciativa pública al respecto, justificado por el incumplimiento de los deberes y obligaciones no asumidas por el promotor justificados en el expediente.*

CUARTO: *De conformidad al artículo 125.3.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades: Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.*

En este sentido, el Excmo. Ayuntamiento de los Gazules deberá iniciar los trámites oportunos para licitar las obras a fin de dar cumplimiento a los deberes y obligaciones pendientes.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

QUINTO: *Que por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules se realizan los trámites oportunos para hacer efectivo el aval número 3034-00762 depositado en el Banco Andalucía SA, por parte de San Jorge Promotores de Alcalá SA, por importe de 30.000 euros.*

SEXTO: *Que por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules se proceda a girar a D. Francisco Aragón García (así como a cualquiera de las sociedades en las que figure como representante en los expedientes abiertos en el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules), la cantidad de 60.000 euros en concepto de obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE 1D, una vez deducido el aval de 30.000 euros tras su efectividad a favor del ayuntamiento, en los términos previstos en la legislación en vigor.*

Hasta la efectividad del pago, se deberá realizar anotación en las inscripciones registrales de las fincas comprendidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE 1D, en la forma prevista en la normativa hipotecaria, conforme lo dispuesto en el artículo 126.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SÉPTIMO: *Si procede, inscribir el referido instrumento de planeamiento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, y remitirlo a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, para su inscripción en el Registro Autonómico.*

OCTAVO: *Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, como acto definitivo, con notificación expresa a los interesados directos en el procedimiento (aquellos que durante el procedimiento se hubiere demostrado la dificultad para practicar de forma efectiva las notificaciones, se procederá a su notificación vía publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz)."*

Sometida la propuesta de acuerdo a votación es aprobada por el Pleno de la Corporación por unanimidad de sus trece miembros presentes en el acto."

Visto la Garantía constituida en el Banco de Andalucía, S.A., registrado con el número 3034-00762, en forma de Aval por San Jorge Promotores de Alcalá, S.A, ante el Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules (Cádiz) por importe de treinta mil euros (30.000 €) para responder de las obras de urbanización de la parcela o manzana 7 de la UE 1-D extensión suroeste.

La Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad:

Primero. - Incautar la garantía constituida en el Banco de Andalucía, S.A., registrado con el número 3034-00762, en forma de Aval por San Jorge Promotores de Alcalá, S.A, ante el Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules (Cádiz) por importe de treinta mil euros (30.000 €) para responder de las obras de urbanización de la parcela o manzana 7 de la UE 1-D extensión suroeste.

Segundo. - Dar cuenta a la Intervención y a la Tesorería para su conocimiento y efectos oportunos.

Tercero. - Dar traslado del presente acuerdo al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

Y no habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 13,43 horas de la cual como Secretaria doy fe.

Vº Bº
EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

D. JAVIER PIZARRO RUIZ

D^a NATALIA GARCÍA GALLEGO