

**ACTA DE LA SESION CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE  
ESTE AYUNTAMIENTO EL DIA CUATRO DE MARZO DE DOS MIL ONCE.**

ASISTENTES:

Sr. Alcalde-Presidente:

DON ANTONIO UBEDA GONZALEZ.

Sres. Concejales:

D. JUAN F. ARTERO PLAZA

D. FRANCISCO J GOMEZ DIAZ

Sr. Secretario.

D. MARIANO GODOY MALO

En la villa de Tabernas (Almería) a las nueve horas treinta minutos del día cuatro de marzo de dos mil once, se reunieron en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, bajo la Presidencia de DON ANTONIO UBEDA GONZALEZ y con la asistencia del Secretario que suscribe, los señores Concejales nominados en el margen, a fin de celebrar sesión de la Junta de Gobierno Local, en primera convocatoria, previamente convocada para este día y hora.

## **1.- APROBACION, SI PROCEDE, ACTA DE LA SESION ANTERIOR.**

Se dio cuenta del borrador del acta de la sesión anterior, de 7 de febrero de 2011, remitido a los Sres. Concejales que asistieron a dicha sesión, siendo seguidamente aprobada por la unanimidad de los miembros asistentes.

## **2.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION/UTILIZACION A:**

2.1. JOSE ANTONIO PLAZA HERNANDEZ

2.2. ELIZABETH RODRIGUEZ GARCIA

2.3. FLORENCIO GONZALEZ LOPEZ

2.4. JUAN ALCARAZ SALINAS

2.5. HORTICOLA CONESA, S.L.

Se dio cuenta de tres solicitudes de licencia de primera ocupación / utilización, instados por DON JOSE ANTONIO PLAZA HERNANDEZ, DOÑA ELIZABETH RODRIGUEZ GARCIA y DON FLORENCIO GONZALEZ LOPEZ observando desde esta Secretaría que los expedientes que le sirven de base adolecen de un defecto de anulabilidad, informando por mí el Secretario sobre el procedimiento a seguir en estos casos, en el sentido en que dichos expedientes se encuentran informados por la misma persona que ha llevado la dirección de las obras y al resultar incompatible procede devolver los tres expedientes para que sean informados por técnicos diferentes, sin entrar en más consideraciones. Por lo delicado del asunto, se aconseja, desde esta Secretaría, remitir los mismos a los técnicos de Diputación con objeto de que estos sean los que informen dichos proyectos. Dicho lo cual, los asistentes a la Junta de Gobierno Local, entendiendo la importancia de esta circunstancia acuerdan por la unanimidad de los asistentes devolver estos expedientes con objeto de que sean remitidos, lo antes posible, a la Oficina técnica dependiente de la Diputación Provincial para que sean informados por éstos.

Así mismo, se dio cuenta de los expedientes para primera ocupación/utilización de:

**2.4.** Examinado el expediente instruido al efecto, y vistos el informe técnico y jurídico obrantes en el mismo, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

**Primero.- Conceder Licencia de Primera Utilización a JUAN ALCARAZ SALINAS, para INSTALACION ELECTRICA PARA BOMBA DE IMPULSION sita en Polígono 44 parcela 121 del término municipal de Tabernas.**

**Segundo.-** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de 1ª Utilización.

## **2.5. HORTICOLA CONESA, S.L.**

Se dio cuenta de la instancia presentada por HORTICOLA CONESA, S.L., en solicitud de licencia de primera utilización de nave almacén agrícola, situada en **Parcela 5 del Polígono 8** de este término municipal de **Tabernas**, presentándose a este efecto certificado de fin de obra visado por el Colegio Oficial y redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Sr. D. Baldomero Tristán Belmonte y en el que consta como fecha de finalización de la obra el día 27 de abril del año 2009 con un presupuesto total para la construcción de 35.647,34 euros y, estando conforme los informes técnicos correspondientes, se adoptan, por la unanimidad de los miembros asistentes a la Junta de Gobierno Local, los siguientes acuerdos:

**Primero.- Aprobar la licencia de primera utilización de la mencionada nave almacén indicando que al existir una ampliación de la misma, según documentación técnica aportada, se le deberá, así mismo, efectuar una liquidación correspondiente a esta ampliación.**

**Segundo.-** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de 1ª Utilización.

**Tercero.-** Comunicar el presente acuerdo al solicitante a los efectos oportunos.

**3.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, LICENCIA DE OCUPACION DE VIVIENDA EXISTENTE A:**

- 3.1. ANTONIO LINARES JIMENEZ
- 3.2. MARIA JESUS SANCHEZ GONZALEZ
- 3.3. RAFAEL GONZALEZ RODRIGUEZ
- 3.4. RAFAEL GONZALEZ SORIANO
- 3.5. JUAN CARLOS RODRIGUEZ PLAZA
- 3.6. JOSE LOPEZ LOPEZ

Se dio cuenta del siguiente informe de Secretaría que, literalmente copiado, dice así:

**“DON MARIANO ENRIQUE GODOY MALO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA DE TABERNAS, ALMERIA.-**

Visto lo acordado en la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2011, respecto de la Declaración de Existencia de viviendas en suelo No urbanizable y sobre las que los usuarios solicitan licencia de ocupación, y dadas las numerosas dudas planteadas teniendo presente lo dispuesto en el reciente Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía de abril de 2010, se hace necesario proceder a un replanteamiento de la situación, por lo que se emite el presente Informe solicitado por los miembros de la Junta de Gobierno, en base a los siguientes fundamentos:

**LEGISLACION APLICABLE:**

Viene determinada principalmente por la LOUA 7/2002 Urbanística de Andalucía, en sus artículos 52, 169.1, 185.2-b.a, disposición adicional 1ª de la Loua además de otros. Reglamento de disciplina Urbanística de Andalucía en sus artículos 44 a 53 inclusivas respecto de la protección de la legalidad urbanística y reposición de la realidad alterada. Sentencias del Tribunal Supremo, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en distintas fechas.

**ANTECEDENTES, DESARROLLO E INTERPRETACION.-**

La existencia o proliferación de Viviendas en suelo No urbanizable ha sido desde mucho tiempo atrás y sigue siendo el auténtico caballo de batalla en lo que a infracciones Urbanísticas en municipios rurales se refiere. En nuestro Término municipal, ya por extensión y por costumbre desde tiempo inmemorial, se han realizado construcciones en este tipo de suelo ocasionando no pocos quebraderos de cabeza a los ediles políticos, servicios técnicos y servicios jurídicos que en cualquier momento debían de intervenir, puesto que la propia legislación, junto con la excesiva complejidad y lentitud respecto de los procedimientos de restauración y en su caso los judiciales, así como las numerosas contradicciones entre la legislación estatal y la autonómica (Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía) junto con la propia de cada municipio, planeamiento que no contempla la realidad existente del suelo No urbanizable, lejos de aclarar la cuestión, han venido a convertirla en algo tan

complejo y de difícil solución que en gran parte de los casos se tendrá que acudir a la jurisprudencia, conforme ésta se vaya produciendo, pero en definitiva llevándonos a una verdadera situación de inseguridad jurídica.

La situación descrita en el párrafo anterior podemos concretarla en nuestro municipio con numerosos casos, que en la actualidad se pretende por sus titulares proceder a su regularización. Por otra parte lo acertadamente acordado por el Ayuntamiento respecto de la reducción de los tipos impositivos en el Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana e implicando este acuerdo la necesidad de proceder a una regularización de las construcciones en suelo No urbanizable, nos lleva a aclarar en lo posible la situación legal y administrativa de las construcciones sobre las que ahora se solicita licencia de ocupación.

En primer lugar hemos de mencionar que en numerosas consultas de “Es Publico” incluida jurisprudencia, se nos viene a decir básicamente que para aquellas construcciones realizadas sin licencia o contraviniendo la que en su día se les otorgó, sean de la índole que sean, si han transcurrido más de cuatro años desde su finalización ya no procede la adopción de medidas que impliquen la restauración del Orden jurídico violado, salvo que se encuentren en zona de “Especial Protección” (véanse zonas de yacimientos arqueológicos, zonas de protección especial de la fauna y flora, o zonas declaradas en el catalogo oficial de espacios naturales y/o culturales) donde no opera la prescripción. En el resto de las zonas, que es la inmensa mayoría de construcciones, estaremos hablando de suelo No urbanizable común. En este tipo de suelo y según la LOUA se permiten construcciones de tipo agrícola, viviendas aisladas cuyo destino es el mantenimiento de la finca agrícola a la que sirven o aquellas que en virtud de Proyecto de Actuación o Plan especial, debidamente tramitados y aprobados, se implanten en este tipo de suelo, pero teniendo en cuenta respecto de las de tipo agrícola o viviendas aisladas, que se deben cumplir determinadas condiciones urbanísticas, como son la unidad de parcela mínima, ( 10.0000 m2 en regadío, 25.000 m2 en secano, con un retranqueo a linderos de al menos 10 m), y cuya tipología constructiva debe ser acorde con la zona y destino de dicha construcción, haciendo inca pié en el uso permitido, y en la no formación de núcleo de población donde el planeamiento no lo tiene previsto.

Hemos de decir también que el verdadero problema urbanístico en el SNU viene constituido por la enorme confusión y complejidad de la normativa aplicable como se ha señalado anteriormente, no sólo por su elevado número y por el sistemático incumplimiento del orden racional que impone el principio de jerarquía normativa, sino por las dudas sobre la vigencia de muchas de ellas que han sido aplicadas de manera continuada sin posterior desarrollo reglamentario, generando una situación de absoluta inseguridad jurídica que ha situado a los Alcaldes, ediles, funcionarios públicos, constructores y promotores ante una ruleta rusa de impredecibles consecuencias jurídicas.

Tenemos que seguir diciendo hoy después de más de ocho años de vigencia de la LOUA, que el principio de seguridad jurídica resulta incompatible con la ausencia del desarrollo reglamentario al que se refiere el artículo 52.6 relativo a las actuaciones sobre suelo no urbanizable y que finalmente se ha intentado resolver con el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía aprobado por Decreto 60 /2010 de 16 de marzo, creando un “Cajón Desastre” en su artículo 53 en el que tiene cabida cualquier construcción que no cuente con alguno de los parámetros señalados con carácter general en la legislación así como en la normativa local respecto de su Plan General o Normas Subsidiarias recientemente adaptadas, por lo que determinadas situaciones no tienen encuadre , salvo simplemente en la mera tolerancia de sus existencia, y sobre las que no cabe actuación alguna.

¿Pero por todo lo antedicho que ocurre con aquellas construcciones que no cumplen con las características o parámetros anteriores y para las que han transcurrido más de cuatro años desde su construcción y por tanto no procede la adopción de medidas que pudieran implicar la demolición del inmueble?, a estas construcciones se les coloca en la situación de “Fuera de Ordenación” ; el Legislador ha preferido dejar dentro de este concepto indeterminado aquellas

situaciones que en una interpretación más o menos restrictiva de la LOUA carecían de la posibilidad de su legalización, situación que ahora resuelve a medias con el artículo 53 del Reglamento de Disciplina, que permite su inscripción en el Registro de la Propiedad con el marchamo de “Fuera de Ordenación” e imponiéndole por este carácter numerosas limitaciones que en algunos casos resultan insalvables. Esta situación provoca algunas contradicciones en el proceso administrativo de su propia declaración de existencia, puesto que en una primera interpretación lineal o casi literal del artículo 53.5 del reglamento citado, no procedería la concesión de Licencia de Ocupación a ninguna de las construcciones citadas, por ser disconformes con el ordenamiento urbanístico en el momento de la solicitud, por su carácter residencial no contemplado como uso permitido en el suelo No urbanizable. Pero que ocurre con la posible alta catastral de la edificación que si aparece como realidad física existente y sobre la que debemos decir con relación a su estatus tributario, que si la misma no se regulariza catastralmente no aparecería en los listados de edificaciones correspondientes al impuesto sobre bienes Inmuebles de naturaleza Urbana, aunque se encuentren en Suelo No Urbanizable, provocando la realidad palpable de que una situación antijurídica de origen y sobre la que no se puede actuar, provoca claras diferencias en perjuicio y desventaja económica, con aquellas que con su nacimiento en legal forma tributan anualmente por su mera existencia. Aquí se debería de tener en cuenta lo manifestado por **Francisco de Paula De La Torre García / Alfredo Olmedo**

Que dicen en el Blog de ese público, respecto de esta situación lo que debería resolver el desarrollo normativo señalando las siguientes situaciones y concretándolas en lo siguiente:

*a) Construcciones legales.*

*b) Construcciones susceptibles de legalización por reunir los requisitos de vinculación exigidos en el Suelo No Urbanizable.*

*c) Construcciones que por su situación de proximidad a los suelos urbanos y por no afectar a suelos no urbanizables especialmente protegidos, puedan ser regularizados en el PGOU susceptible de modificación.*

*d) Construcciones susceptibles de ser integradas como Hábitat Rural Diseminado.*

*e) Construcciones no enumeradas en las anteriores categorías, y que quedarán en la situación de fuera de ordenación por ser disconformes con el Planeamiento en fase de tramitación, o por no ser posible legalmente medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido.*

*f) Construcciones, edificaciones y estructuras finalizadas o en ejecución, situadas en el suelo no urbanizable que atendiendo a criterios legales no sean susceptibles de encuadrar en las categorías anteriores y que, previo el oportuno expediente, serán demolidas por el Ayuntamiento.*

Estos serían los parámetros en los que podrían encontrarse las viviendas que en la actualidad se deben encuadrar en la situación de “Fuera de Ordenación” pudiendo resolverse su adaptabilidad a una posible situación legal y por tanto acercando su situación real a la situación de las construcciones denominadas “legales”.

Necesariamente esto habría de hacerse con el instrumento de Planeamiento e hilando muy finamente en lo relativo a los servicios a implantar en aquellas zonas que en la actualidad se encuentran consolidadas por la edificación en más del 50 % de su superficie, pero que no

aparecen como núcleos de población reconocida, ni el suelo está clasificado como Urbano No consolidado, por lo que se pudiera derivar de obligatoriedad para la Corporación local.

Volviendo al hecho de la Licencia de Ocupación, también nos encontramos con la realidad de aquellas construcciones que necesitan de esta licencia incluyendo la declaración de su existencia previa para poder ser escrituradas y por tanto con posterioridad enajenada, dejadas en herencia y en cualquier situación previa del tráfico jurídico.

Dicho lo anterior y teniendo muy presente el principio de Autonomía Local, parece obvio que los propios municipios con su desarrollo normativo son los encargados de solucionar el problema, mediante la aprobación de reglamentos y ordenanzas y planes urbanísticos, que entre otras cosas contemplen la regulación de este tipo de construcciones en suelo No urbanizable, pero aun así, el problema de las construcciones declaradas fuera de ordenación, sigue sin solucionarse puesto que se sigue produciendo un agravio comparativo con aquellas construcciones y viviendas realizadas al amparo de licencia, en lo que a tributos y coste administrativo se refiere. Esto podría ser solucionado replanteando la situación en el sentido de que aquellas construcciones que deban declararse fuera de ordenación se les aplique un régimen especial y más riguroso desde el punto de vista tributario, además de los tramites que se pudieran seguir para su regularización total de ser ésta posible, aplicándoles un gravamen que sería superior al aplicado para las licencias de obra e impuesto de construcciones, por lo que se deberán modificar las Ordenanzas en el sentido de determinar el tipo aplicable en estos casos.

Finalmente se ha de contemplar la posibilidad de que el Instrumento de Planeamiento sea el que mediante la reclasificación de los suelos pueda resolver el galimatías del Suelo No urbanizable y tal y como dice la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 2 de octubre de 1.991 en la que se expresa: *El hecho de que un inmueble haya quedado en situación de fuera de ordenación, no debe convertirse en un motivo cuasi punitivo impidiendo un aprovechamiento óptimo del inmueble, en utilización de las facultades del ius domini si es que con ese aprovechamiento no se rebasan los límites en cuanto a las obras que hagan posible obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento del valor de expropiación.*

En este sentido también se ha de tener presente que el uso es el aspecto más fundamental y que puede determinar la posible regularización del inmueble situado fuera de Ordenación, empleando para ello la aplicación del artículo 52.4 y 5 de la LOUA mediante la figura del Proyecto de Actuación o Plan especial y siempre que el citado uso no sea contrario al planeamiento. En el caso de viviendas aisladas al ser el uso compatible con la clase de suelo, en un principio no representará problema su regularización si cumple con todos los parámetros de parcela mínima, retranqueo a linderos y tipología de la construcción, pero ¿Qué ocurriría cuando alguno de los parámetros no lo cumpliera? Aun quedando a merced de lo que disponga en un futuro más o menos incierto el Planeamiento municipal, la situación actual no debe favorecer al que partiendo de un inicio antijurídico pretenda regularizar su construcción sin coste alguno, y es aquí donde radica el agravio comparativo con aquellos que en su momento solicitaron su correspondiente licencia y la obtuvieron con el coste tributario establecido en el Ayuntamiento de Tabernas. Es por ello que el legislador local, debe tener presente esta circunstancia y promover con la modificación de las Ordenanzas Municipales de aplicación, el principio de igualdad consagrado en nuestra Constitución, pero con la salvedad de que utilizando el sentido común le llevará a determinar para los casos de edificaciones o construcciones fuera de ordenación, además del tipo aplicable a la valoración del inmueble que debería ser el mismo que en el caso de las construcciones denominadas legales, añadiéndole otro tipo o tanto por cien equivalente al grado de incumplimiento respecto de su posibilidad o no de ser legalizada.

## CONCLUSIONES

Dada la alta complejidad que desprende el Suelo No urbanizable en aplicación directa de la normativa citada en el presente Informe, y sin entrar en los aspectos de la disciplina urbanística que serían objeto de otro informe jurídico de la misma extensión que éste como poco, no obstante si podemos establecer las siguientes conclusiones a modo de aclarar la situación con respecto de las construcciones en este tipo de suelo.

1ª.-Cada caso es único, por lo que individualmente se deben analizar todas las cuestiones que se deriven de la aplicabilidad del reciente Reglamento de Disciplina Urbanística, ya que desde el mismo Registro de la Propiedad se está interpretando la norma de forma tan rígida que en muchos casos obliga al Ayuntamiento a volver sobre sus pasos y adoptar nuevos acuerdos para adaptar los protocolos a las instrucciones procedentes del Registro.

2ª.- Por otro lado desde los servicios técnicos municipales y en aplicación del Planeamiento Municipal se deberá indicar en cada informe, el grado de cumplimiento o incumplimiento de la norma municipal concretando si la edificación es susceptible de legalización o no.

3ª.- Sin perjuicio de lo anterior, se debe indicar que la concesión de licencia de ocupación en inmueble que carece de licencia resulta incompatible en el caso de que el uso de dicha vivienda sea incompatible con el planeamiento en el momento de solicitar dicha licencia. En el caso de que el uso sea compatible , y esto debe quedar debidamente acreditado en el expediente, si se podría conceder licencia de ocupación, pero compensando económicamente al Ayuntamiento, debiéndose determinar por el Ayuntamiento la cuantía de indemnización correspondiente una vez modificadas las ordenanzas municipales respecto de la Licencia de Ocupación y de la valoración del inmueble cuando éste carece de licencia de construcción y han transcurrido más de cuatro años desde su construcción.

4ª.-En el caso de las cuatro solicitudes formuladas en la Junta de Gobierno Local, se ha de determinar antes de proceder a la concesión de si estas son compatibles con el planeamiento, ya que de no ser así se tendrían que declarar “fuera de Ordenación” con todas las consecuencias, pero sin perjuicio de su regularización Catastral, que desde esta Secretaria se entiende necesaria en todos los casos, salvo en los que la construcción se ha de demoler tras el correspondiente expediente de reposición del orden jurídico violado, es decir en los casos en que no han transcurrido más de cuatro años.

Es cuanto el Secretario tiene el honor de informar a la Junta de Gobierno Local que con superior criterio adoptará lo procedente.

Tabernas a 2 de marzo de 2011.-

EL SECRETARIO “

Una vez leído el precedente informe y manifestando por algunos miembros de la Junta de Gobierno Local, sus dudas, así como sus preguntas sobre las posibles soluciones con relación a la legalización y regularización de las construcciones en suelo no urbanizable y, visto que las declaraciones de existencia de vivienda solicitadas entran dentro de los parámetros establecidos en el informe de Secretaría y, entendiendo que a resultados de dicho informe parece obvio que aunque dichas construcciones pudiesen declararse como fuera de ordenación hasta en tanto se procede a su total regularización ,se acuerda que con relación al valor de lo construido se proceda a imponer, tras el trámite oportuno (inclusión del tipo aplicable en la Ordenanza Municipal correspondiente ) en el sentido de aplicarle el 4,60 % del valor total de lo construido, sin perjuicio, de aplicarle el 0,4 % en concepto de primera ocupación/utilización, tramitando , en lo posible, mediante el modelo 902 el alta en catastro.

En atención a lo anterior, se acuerda, declarar la existencia de las edificaciones y/o construcciones en suelo no urbanizable declarándolas TODAS FUERA DE ORDENACION, hasta en tanto, en cuanto, se proceda a su total regularización con aplicación de la Ordenanza Municipal correspondiente.

Igualmente, conforme a lo que establece el informe de Secretaría, se observará cada caso de forma individual, ya que unos necesitarán más documentación que otros, con objeto de ser regularizados.

En consecuencia, para cada una de las viviendas situadas en suelo no urbanizable, se les exigirá, con carácter genérico el modelo 902 o el que corresponda, con objeto de proceder al alta Catastral y la documentación técnica precisa que en cada caso se determinará, individualmente, para valorar el inmueble construido, con objeto de aplicarle las correspondientes Ordenanzas Municipales.

En aquellos casos en los que sea susceptible de legalización mediante un proyecto de legalización se le exigirá éste, aplicándosele de acuerdo con los parámetros anteriores las Ordenanzas correspondientes. En los demás casos en los que han transcurrido más de cuatro años el inmueble aún siendo dado de alta en el Catastro deberá ser declarado fuera de ordenación aunque ésta declaración sea temporal respecto de la posibilidad de que el Planeamiento Municipal regularice la zona, momento en el cual deberá comunicarse ésta regularización al Registro de la Propiedad para que elimine la nota marginal de la declaración de fuera de Ordenación.

En atención a lo anterior:

**3.1.** Visto el expediente que se tramita a instancia de DON ANTONIO LINARES JIMENEZ para obtención de **LICENCIA DE OCUPACION DE VIVIENDA EXISTENTE** recogido en certificado redactado por el Arquitecto D. José María García Ramírez y visado por el Colegio Oficial con fecha 16 de noviembre de 2010, sita en **Polígono 28 , parcela 89 de esta Localidad, Finca Registral 12.795 y Referencia Catastral 04088A028000890000AK con Presupuesto de Ejecución Material de la vivienda en base al Baremo del Colegio Oficial de Arquitectos de 89.495,28 € con una superficie total construida de la vivienda de 147,76 m2** y vistos los informes técnicos y jurídicos, obrantes en el mismo, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

**Primero.- Conceder Licencia de Ocupación de Vivienda existente, TENIENDO EN CUENTA QUE SE TRATA DE UNA EDIFICACION FUERA DE ORDENACION Y POR LO TANTO SUJETA A LA DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE DE 2002, DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE ANDALUCIA, para la vivienda referida con anterioridad, propiedad de DON RAFAEL GONZALEZ SORIANO. Condicionada al deber de aportar modelo 902 de alta catastral de la edificación objeto de este expediente en plazo de un mes y en caso de no presentarse, este acuerdo quedará sin efecto.**

**Segundo.-** Que su existencia consta desde hace más de cuatro años, según certificado aportado las obras se terminaron a mediados de 2006 y no existiendo sobre la propiedad expediente de disciplina urbanística alguno y no encontrándose en zona de especial protección .

**Tercero.-** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de Ocupación, así como el 4,60 % sobre el Presupuesto de Ejecución Material en aplicación de las Ordenanzas Municipales.

**Cuarto.-** Notificar el presente acuerdo al solicitante a los efectos oportunos.



**3.2.** Visto el expediente que se tramita a instancia de DOÑA **MARIA JESUS SANCHEZ GONZALEZ** para obtención de **LICENCIA DE OCUPACION DE VIVIENDA EXISTENTE** recogido en certificado redactado por el Arquitecto D. José Díaz Torres y visado por el Colegio Oficial con fecha 20 de enero de 2011, sita en **Polígono 43 , parcela 35 de esta Localidad, Fincas Registrales 8812 y Referencia Catastral 04088A043000350000AO con Presupuesto de Ejecución Material de la vivienda en base al Baremo del Colegio Oficial de Arquitectos de 86.614,92 € con una superficie total construida de la vivienda de 167,60 m2** y vistos los informes técnicos y jurídicos, obrantes en el mismo, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

**Primero.- Conceder Licencia de Ocupación de Vivienda existente, TENIENDO EN CUENTA QUE SE TRATA DE UNA EDIFICACION FUERA DE ORDENACION Y POR LO TANTO SUJETA A LA DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE DE 2002, DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE ANDALUCIA, para la vivienda referida con anterioridad, propiedad de DOÑA MARIA JESUS SANCHEZ GONZALEZ.**

**Segundo.-** Que su existencia consta desde hace más de cuatro años, según certificado aportado las obras se terminaron a finales de 2003 y no existiendo sobre la propiedad expediente de disciplina urbanística alguno y no encontrándose en zona de especial protección .

**Tercero.-** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de Ocupación, así como el 4,60 % sobre el Presupuesto de Ejecución Material en aplicación de las Ordenanzas Municipales.

**Cuarto.-** Notificar el presente acuerdo al solicitante a los efectos oportunos.

**3.3.** Visto el expediente que se tramita a instancia de DON **RAFAEL GONZALEZ RODRIGUEZ** para obtención de **LICENCIA DE OCUPACION DE VIVIENDA EXISTENTE** recogido en certificado redactado por el Arquitecto D. José Díaz Torres y visado por el Colegio Oficial con fecha 05 de enero de 2011, sita en **Polígono 45 , parcela 120 de esta Localidad, Finca Registral 9078 y Referencia Catastral 04088A045001200000AR con Presupuesto de Ejecución Material de la vivienda en base al Baremo del Colegio Oficial de Arquitectos de 35.239,68 € con una superficie total construida de la vivienda de 64,00 m2** y vistos los informes técnicos y jurídicos, obrantes en el mismo, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

**Primero.- Conceder Licencia de Ocupación de Vivienda existente, TENIENDO EN CUENTA QUE SE TRATA DE UNA EDIFICACION FUERA DE ORDENACION Y POR LO TANTO SUJETA A LA DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE DE 2002, DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE ANDALUCIA, para la vivienda referida con anterioridad, propiedad de DON RAFAEL GONZALEZ RODRIGUEZ.**

**Segundo.-** Que su existencia consta desde hace más de cuatro años, según certificado aportado las obras se terminaron a mediados de 2003 y no existiendo sobre la propiedad expediente de disciplina urbanística alguno y no encontrándose en zona de especial protección .

**Tercero.-** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de Ocupación, así como el 4,60 % sobre el Presupuesto de Ejecución Material en aplicación de las Ordenanzas Municipales.

**Cuarto.-** Notificar el presente acuerdo al solicitante a los efectos oportunos.

**3.4.** Visto el expediente que se tramita a instancia de DON **RAFAEL GONZALEZ SORIANO** para obtención de **LICENCIA DE OCUPACION DE VIVIENDA EXISTENTE** recogido en certificado

redactado por el Arquitecto D. José Díaz Torres y visado por el Colegio Oficial con fecha 10 de diciembre de 2010, sita en **Polígono 44 , parcela 34 de esta Localidad, Fincas Registrales 9445, 11219 y Referencia Catastral 04088A044000340000AG con Presupuesto de Ejecución Material de la vivienda en base al Baremo del Colegio Oficial de Arquitectos de 66.228,57 € con una superficie total construida de la vivienda de 120,28 m2** y vistos los informes técnicos y jurídicos, obrantes en el mismo, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

**Primero.- Conceder Licencia de Ocupación de Vivienda existente, TENIENDO EN CUENTA QUE SE TRATA DE UNA EDIFICACION FUERA DE ORDENACION Y POR LO TANTO SUJETA A LA DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE DE 2002, DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE ANDALUCIA, para la vivienda referida con anterioridad, propiedad de DON RAFAEL GONZALEZ SORIANO. Condicionada al deber de aportar modelo 902 de alta catastral de la edificación objeto de este expediente en plazo de un mes y en caso de no presentarse, este acuerdo quedará sin efecto.**

**Segundo.-** Que su existencia consta desde hace más de cuatro años, según certificado aportado las obras se terminaron a mediados de 2006 y no existiendo sobre la propiedad expediente de disciplina urbanística alguno y no encontrándose en zona de especial protección .

**Tercero.-** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de Ocupación, así como el 4,60 % sobre el Presupuesto de Ejecución Material en aplicación de las Ordenanzas Municipales.

**Cuarto.-** Notificar el presente acuerdo al solicitante a los efectos oportunos.

**3.5.** Visto el expediente que se tramita a instancia de **DON JUAN CARLOS RODRIGUEZ PLAZA** para obtención de **LICENCIA DE OCUPACION DE VIVIENDA EXISTENTE** recogido en certificado redactado por el Arquitecto D. José Díaz Torres y visado por el Colegio Oficial con fecha 10 de enero de 2011, sita en **Polígono 45 , parcela 122 de esta Localidad, Finca Registral 6211 y Referencia Catastral 04088A045001220000AX con Presupuesto de Ejecución Material de la vivienda en base al Baremo del Colegio Oficial de Arquitectos de 35.680,18 € con una superficie total construida de la vivienda de 64,80 m2** y vistos los informes técnicos y jurídicos, obrantes en el mismo, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

**Primero.- Conceder Licencia de Ocupación de Vivienda existente, TENIENDO EN CUENTA QUE SE TRATA DE UNA EDIFICACION FUERA DE ORDENACION Y POR LO TANTO SUJETA A LA DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE DE 2002, DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE ANDALUCIA, para la vivienda referida con anterioridad, propiedad de DON JUAN CARLOS RODRIGUEZ PLAZA.**

**Segundo.-** Que su existencia consta desde hace más de cuatro años, según certificado aportado las obras se terminaron a mediados de 2003 y no existiendo sobre la propiedad expediente de disciplina urbanística alguno y no encontrándose en zona de especial protección .

**Tercero.-** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de Ocupación, así como el 4,60 % sobre el Presupuesto de Ejecución Material en aplicación de las Ordenanzas Municipales.

**Cuarto.-** Notificar el presente acuerdo al solicitante a los efectos oportunos.

**3.6.** Vista la instancia presentada por Don **JOSE LOPEZ LOPEZ** en solicitud de declaración de existencia de construcción , una vez declarada la obra nueva y concedida la Licencia de Primera Ocupación en Junta de Gobierno 24 de septiembre de 2010 procede, no obstante, incrementar tal declaración con los datos siguientes:

Primero.- Al no quedar suficientemente clara la concesión de Licencia de Primera Ocupación, en el acuerdo referido, se acuerda por la unanimidad de los miembros presentes conceder la LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION solicitada para el almacén – estacionamiento para la propiedad de la que es titular sito en la calle Cela, nº 35 de esta Localidad.

Segundo.- Declarar, así mismo, que conforme al expediente tramitado la mencionada construcción está en perfectas condiciones para su perfecta utilización y así mismo, declarar que dicha construcción fue finalizada en el año 1987, tal y como indica el Catastro correspondiéndole su referencia catastral que es: 4212507WG5041S0001RQ.

#### **4.- APROBACION, SI PROCEDE, LICENCIA DE ACTIVIDAD / APERTURA A:**

4.1. CRISTINA JIMENEZ PLAZA

4.2. FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.

**4.1.** Examinado el presente expediente que se instruye a instancia de **CRISTINA JIMENEZ PLAZA** sobre **licencia para apertura** de un establecimiento destinado a **óptica**, con emplazamiento en **Avda. Ricardo Fábrega, nº 30** de Tabernas.

Vistos el informe emitido por los servicios técnicos municipales y jurídico; estimando que la actividad que origina el presente expediente no puede considerarse comprendida en ninguna de las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental a que se refiere la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como en los dispuesto en los arts. 21.1.II) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 41.9 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre y demás legislación aplicable. Los reunidos, adoptaron el siguiente acuerdo:

1º. Conceder la licencia que se solicita, entendiéndose otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

2º. Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de Apertura.

**4.2.** Examinado el presente expediente que se instruye a instancia de **FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.** sobre **licencia para la instalación de ESTACION BASE DE TELEFONIA MOVIL**, con **emplazamiento en Polígono 16 .Parcela 8. Ctra. N- 340 a, Pk. 464,600** de Tabernas.

Vistos el informe emitido por los servicios técnicos de la Sección de Asesoramiento Urbanístico .U.C.L. Central, de la Excm. Diputación Provincial de Almería, y jurídico de la Secretaría de este Ayuntamiento; estimando que la actividad que origina el presente expediente no puede considerarse comprendida en ninguna de las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental a que se refiere la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como en los dispuesto en los arts. 21.1.II) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 41.9 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, Real Decreto

2568/1986 de 28 de noviembre y demás legislación aplicable. Los reunidos, adoptaron el siguiente acuerdo:

**1º.** Conceder la licencia que se solicita, entendiéndose otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

**2º.** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de Apertura.

**3º.** Con anterioridad a la puesta en funcionamiento de las instalaciones, el titular deberá presentar en el Ayuntamiento Certificado Final de Dirección Técnica, así como la documentación que acredite la presentación ante los Organismos competentes de la Administración Autonómica de las diferentes instalaciones que componen ésta actuación (instalación eléctrica, contra incendios, telecomunicaciones, etc.).

## **5.- APROBACION, SI PROCEDE, LICENCIA DE OBRA MENOR A:**

5.1. CRISTINA JIMENEZ PLAZA

5.2. FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.

5.3. ENCARNA SANTIAGO CORTES

Examinados los expedientes instruidos al efecto, y vistos los informes técnico y jurídico obrantes en los mismos, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.- Conceder licencia de obra a:**

**5.1. CRISTINA JIMENEZ PLAZA, para obras menores, consistentes en ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL A OPTICA sito en Avda. Ricardo Fábrega, nº 30 en el término municipal de Tabernas, según presupuesto adjunto a la solicitud.**

**5.2. FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A., para PROYECTO DE INSTALACION DE UNA ESTACIÓN BASE DE TELEFONIA MOVIL en Parcela 8 del Polígono 16 ( Carretera N-340ª, Pk. 464,600 ), del término municipal de Tabernas, todo ello condicionado al pago de la Prestación Compensatoria, en atención a lo que establece el art. 52.5. de la LOUA, ascendiendo la cantidad a 463,64 euros (10 % del Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Actuación, una vez deducida la cantidad correspondiente a la maquinaria) requisito sin el cual esta Licencia de Obras no tendrá efecto.**

**5.3. ENCARNA SANTIAGO CORTES, para obras consistentes en REFORMA DE VIVIENDA sita en c/ Calvario, nº 4 de Tabernas, siempre y cuando se atenga exclusivamente a la ejecución de lo solicitado " REFORMA DE VIVIENDA ", cualquier otra obra no estará amparada por esta Licencia.**

**SEGUNDO.-** Las licencias se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un mes para iniciar las obras y de tres meses para la terminación de éstas. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

**TERCERO.-** Condicionar la licencia al cumplimiento de las prescripciones generales que figuran en las normas urbanísticas de Tabernas ,así como a las medidas de seguridad necesarias según la normativa vigente sectorial y en especial si se utiliza andamiaje.

**CUARTO.-** Liquidar la Tasa por Expedición de Licencia Urbanística, a reserva de liquidación definitiva una vez terminen las obras.

**Esta Licencia se concede sin perjuicio de su revisión e inspección que el Ayuntamiento realizará cuando estime oportuno con objeto de comprobar la adecuación de lo solicitado a lo ejecutado.**

**QUINTO.-** A la presente licencia le serán de aplicación, en cuanto a caducidad, los plazos genéricos establecidos en la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Procedimiento Administrativo Común y, en lo que no contradiga a la citada Ley los plazos serán de seis meses.

**SEXTO.-** El promotor repondrá, por su cuenta, los servicios urbanísticos que resulten afectados y completando, en su caso, los que sean insuficientes.

## **6.- EXPEDIENTE DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE CARMEN LOPEZ PLAZA.**

Se dio cuenta de la remisión, vía “@mail “de la valoración realizada por la empresa de seguros MAPFRE en expediente de responsabilidad patrimonial instado por CARMEN LOPEZ PLAZA y, vista la comunicación cursada por ésta vía @mail y, contestando la misma, esta Junta de Gobierno Local adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- Esta Junta de Gobierno Local, en el primer acuerdo que se adopta en Sesión de Julio de 2010, lo que acuerda es admitir a trámite la existencia de responsabilidad, pero en modo alguno se pronuncia, con carácter definitivo, respecto de la valoración inicialmente propuesta, ya que remite, acto seguido el expediente la CIA. de Seguros MAPFRE con objeto de que ésta sea la que valore dichos daños.

Segundo.- La Junta de Gobierno Local se ha limitado, como en Ley corresponde, a tramitar dicho expediente entendiendo que la carga de la prueba, tal y como en derecho determina, la tiene quien lo solicita entendiendo que a esta Junta de Gobierno Local no le corresponde litigar o pleitear con la Cía. De Seguros, sino, en cualquier caso, dicho litigio le corresponde a quien solicita la correspondiente indemnización.

Tercero.- Por estar así estructurado el procedimiento de responsabilidad patrimonial en la Ley que le sirve de base, procede, que una vez que se ha declarado por la propia Junta de Gobierno la existencia de responsabilidad patrimonial que asume, no obstante, con relación a la valoración, como se ha indicado anteriormente, corresponde a la CIA. de Seguros valoración en la que el Ayuntamiento, en defensa de sus intereses municipales generales y legítimos no entra, acordándose remitir los presentes acuerdos, a los efectos oportunos a la dañada D<sup>a</sup> CARMEN LOPEZ PLAZA indicándole que deberá dirigirse a la CIA. de Seguros en caso de disconformidad con la valoración realizada por ésta.

La valoración realizada por la empresa MAPFRE y remitida por @mail el 21 de febrero es la que a continuación se indica:

- Dieciséis días improductivos a 53,20 euros/ día, igual a 851,20 €
- Franquicia, igual a 300,00 euros.
- A indemnizar por la CIA. de Seguros 551,20 €
- A indemnizar por el Ayuntamiento 300,00 €

De no estar conforme con la valoración que se le remite, se ruega lo manifieste por escrito, remitiendo a este Ayuntamiento cuantas actuaciones sigan contra la Cía. De Seguros.

## **7.- APROBACION, SI PROCEDE, SOLICITUD DE RESERVA DE ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO EN AVDA. DE LAS ANGIUSTIAS, 17.**

Vista la solicitud presentada por D<sup>a</sup> Macarena Quirantes Alcalde en representación de CENTRO DE FORMACIÓN EL FARO, en este Ayuntamiento, para reserva de espacio para estacionamiento en Avda. de las Angustias, 17, y visto el informe de la Policía Local y, una vez debatido el asunto, esta Junta de Gobierno Local acuerda por la unanimidad de los presentes denegar dicha solicitud.

## **8.- APROBACION, SI PROCEDE, SOLICITUD DE TARJETA DE MINUSVALIDOS A ANA LOPEZ CORTES.**

Se dio cuenta de la instancia formulada por D<sup>a</sup>. Ana López Cortés que solicita la expedición de Tarjeta de Minusválido con objeto de poder hacer uso de los aparcamientos destinados a minusválidos en la Localidad, acordándose al respecto por la Unanimidad de los asistentes el conceder dicha Tarjeta que deberá ser elaborada por los Servicios municipales.

## **9.- OTROS ASUNTOS.-**

### **9.1. SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS.**

- A) FRANCISCO CABRERA GUIRDAO
- B) CARMEN FENOY FUENTES
- C) BELINDA EATON

#### **A) FRANCISCO CABRERA GUIRADO**

Vista la alegación formulada referente a un consumo excesivo de agua procedente de una avería de agua en el interior de la vivienda de su propiedad, resulta que esta Junta de Gobierno al estimar que la avería se produce íntegramente dentro de la propiedad del reclamante no se puede entender que la misma, aunque se haya producido fortuitamente conlleve el derecho a una reducción por lo que deberá hacer frente al pago íntegro del gasto de suministro producido, no obstante, dicho pago si podrá solicitar el fraccionamiento del mismo.

#### **B) CARMEN FENOY FUENTES**

Vista la alegación formulada referente a un consumo excesivo de agua en la cual manifiesta que las últimas lecturas no se han efectuado de forma correcta y, al comprobarse por parte de los servicios municipales que se ha podido producir un desfase temporal entre la lectura de algún trimestre y la acumulación del resultado en el siguiente, no obstante, por parte de la Junta de Gobierno Local se acuerda que al no afectar a ningún tipo de avería en la que pudiese asumir la responsabilidad el Ayuntamiento procede el pago íntegro de la cantidad suministrada de agua, no obstante, lo anterior y con objeto de que sea más llevadero al particular el pago de la tasa, si ésta lo solicita podrá fraccionársele en varias veces.

#### **C) BELINDA EATON**

Presentada alegación por Belinda Eaton, consistente en que tras una vería en la Red, al parecer, la tubería ha cogido aire señalando o marcando más cantidad del suministro del que realmente ha recibido; al no ser esto comprobable por la cantidad de agua, no obstante sí por

la medida del contador, se le sugiere a la vecina de que coloque una ventosa en la tubería con objeto de impedir que le entre aire a la conducción y pueda marcar el contador sin realizar el suministro.

En consecuencia a lo anterior se acuerda por unanimidad de los miembros que abone la totalidad del recibo por no ser comprobable, con toda exactitud, la cantidad de agua suministrada. No obstante, y con el ánimo de facilitar el pago de dicho recibo si ésta lo solicita podrá fraccionársele el pago.

## **9.2. APROBACION, SI PROCEDE, LICENCIA DE OBRA MAYOR A:**

A) MARCOS SORIANO ALVAREZ

B) DOLORES PLAZA MARTINEZ

Examinado el expediente instruido al efecto, y vistos los informes técnico y jurídico, obrantes en el mismo, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.- Conceder licencia de obra mayor a:**

**A) MARCOS SORIANO ALVAREZ, para PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE NAVE ALMACÉN, en Polígono 45 parcela 160 de Tabernas.**

**SEGUNDO.- Las condiciones que establece el informe técnico son las siguientes:**

- **El promotor, previo inicio de las obras, deberá presentar nombramiento de la Dirección Facultativa.**
- **Compromiso por parte del promotor, de llevar a cabo la explotación agrícola de la parcela donde se ubicará el almacén proyectado.**

**TERCERO.-** Condicionar la licencia al cumplimiento de las prescripciones generales que figuran en la legislación urbanística, que son las siguientes:

1. Se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio tercero y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el inicio de sus actividades.

2. Por parte del propietario se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y Ordenanzas en vigor.

3. Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al Servicio Público correspondiente, debiendo sufragar los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

4. Si se trata de una construcción o reconstrucción de un edificio es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

5. La concesión de esta licencia no prejuzga en ningún caso autorización para instalar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o apertura de establecimientos.

6. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a los proyectos aprobados y bajo la dirección del técnico que figura en el procedimiento.

Toda variación posterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa.

7. Las obras se iniciarán dentro de los 180 días siguientes al de la notificación de esta Licencia y deberán estar terminadas transcurridos 2 años admitiéndose una interrupción máxima de 6 meses.

8. La ocupación de edificios precisará de licencia municipal expresa. Cumpliendo previamente los requisitos anteriores.

**CUARTO.**-El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

**QUINTO.**-Liquidar la Tasa por expedición de licencias urbanísticas, a reserva de liquidación definitiva una vez terminen las obras.

Esta Licencia se le concede sin perjuicio de su revisión e inspección que el Ayuntamiento realizará cuando estime oportuno con el objeto de comprobar la adecuación de lo solicitado a lo ejecutado.

**SEXTO.**- A la presente Licencia le serán de aplicación, en cuanto a la caducidad, los plazos genéricos establecidos en la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Procedimiento Administrativo Común y, en lo que no contradiga a la citada Ley, los plazos serán de seis meses.

**B) DOLORES PLAZA MARTINEZ, para PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR en c/ Padre Alberto Plaza, nº 3, de Tabernas.**

**Las aguas pluviales se tendrán que verter a la vía pública preferentemente bajo el nivel del acerado.**

**SEGUNDO.**- Las condiciones que establece el informe técnico son las siguientes:

- **Previo al inicio de las obras se adjuntará al expediente el nombramiento de la Dirección Facultativa.**

**TERCERO.**- Condicionar la licencia al cumplimiento de las prescripciones generales que figuran en la legislación urbanística, que son las siguientes:

1. Se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio tercero y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el inicio de sus actividades.

2. Por parte del propietario se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y Ordenanzas en vigor.

3. Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el



beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al Servicio Público correspondiente, debiendo sufragar los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

4. De no existir acera frente al edificio, vendrá su propietario obligado a construirla a su costa utilizando los materiales y con sujeción al modelo, anchura y rasante que se señalen en toda la longitud del inmueble lindante con la vía pública. No se concederá ningún permiso de construcción sin la existencia de aceras, salvo que el propietario o promotor se comprometan previamente por escrito, ante el Ayuntamiento, a su construcción en un plazo no superior a dos meses después de terminada la obra.

5. Si se trata de una construcción o reconstrucción de un edificio es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

6. Los paramentos de las paredes medianeras y exteriores deberán ser renovados inexcusablemente.

7. Los vados deberán ser objeto de licencia expresa.

8. No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta sin que el Técnico Municipal fije previamente las alineaciones y rasantes.

9. La concesión de esta licencia no prejuzga en ningún caso autorización para instalar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o apertura de establecimientos.

10. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a los proyectos aprobados y bajo la dirección del técnico que figura en el procedimiento.

Toda variación posterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa.

11. Las obras se iniciarán dentro de los 180 días siguientes al de la notificación de esta Licencia y deberán estar terminadas transcurridos 2 años admitiéndose una interrupción máxima de 6 meses.

12. ASIMISMO SE ESTABLECE LA OBLIGACION DE INSTALAR EL CORRESPONDIENTE EQUIPO DE MEDIDA (CONTADOR DE AGUA A CARGO DEL TITULAR O PROMOTOR DE LAS OBRAS) REQUISITO SIN EL CUAL NO SE PODRA CONCEDER LA CORRESPONDIENTE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.

13. La ocupación de edificios precisará de licencia municipal expresa. Cumpliendo previamente los requisitos anteriores.

**CUARTO.**-El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

**QUINTO.**-Liquidar la Tasa por expedición de licencias urbanísticas, a reserva de liquidación definitiva una vez terminen las obras.

Esta Licencia se le concede sin perjuicio de su revisión e inspección que el Ayuntamiento realizará cuando estime oportuno con el objeto de comprobar la adecuación de lo solicitado a lo ejecutado.

**SEXTO.-** A la presente licencia le serán de aplicación, en cuanto a caducidad, los plazos genéricos establecidos en la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Procedimiento Administrativo Común y, en lo que no contradiga a la citada Ley los plazos serán de seis meses.

### **9.3. APROBACION, SI PROCEDE, LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION A RAFAEL FENOY NIETO.**

Se dio cuenta de la instancia presentada por D. RAFAEL FENOY NIETO, en solicitud de licencia de primera utilización de Proyecto de Construcción de Nave – Almacén, como instalación subsidiaria de explotación agrícola, situada en **Parcela 20 del Polígono 27**, **Referencia Catastral 04088º027000200000AR** de este término municipal de **Tabernas**, presentándose a este efecto certificado de fin de obra visado por el Colegio Oficial y redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola Sr. D. José Luis García Martínez y en el que consta como fecha de finalización de la obra en enero de 2011 con un Presupuesto de Ejecución Material correspondiente a la Obra de Edificación de 47.016,75 euros y estando conforme los informes técnicos correspondientes, se adoptan, por la unanimidad de los miembros asistentes a la Junta de Gobierno Local, los siguientes acuerdos:

**Primero.- Aprobar la licencia de primera utilización de la mencionada nave almacén, como instalación subsidiaria de explotación agrícola, situada en Parcela 20 del Polígono 27 de este término municipal de Tabernas.**

**Segundo.-** Aprobar la liquidación de la tasa sobre Licencia de 1ª Utilización.

**Tercero.-** Comunicar el presente acuerdo al solicitante a los efectos oportunos.

Y no habiendo más asuntos de qué tratar el Sr. Alcalde dio por finalizado el acto, siendo las doce horas treinta minutos, de todo lo cual, como Secretario doy fe.