



ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 7 DE ENERO DE 2021.

Alcalde: En la ciudad de Cabra, siendo las D. Fernando Priego Chacón doce horas y

Tenientes de Alcalde: Presidencia del Sr. D. Francisco de Paula Casas Marín. por Ángel Moreno Millán. que al margen se Cuevas Romero. sesión ordinaria, de la Junta Salamanca. Local, con el siguiente Orden del D. Felipe José Calvo Serrano.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Carmen Montes Montes. 1<sup>o</sup>.- D. Guillermo González Cruz. LAS ACTAS DE

Interventor de Fondos: DICIEMBRE DE 2020. D. José Alberto Bello de Morales Millán. 2<sup>o</sup>.- (EXPEDIENTES GEX 2018/2333, GEX GEX2019/1252, 2019/1900 Y D<sup>a</sup>. Ascensión

treinta minutos (12:30) del día siete de enero de dos mil veintiuno, bajo la  
Alcalde, se reunieron  
videoconferencia, los señores y señoras D. expresan, a fin de celebrar D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Carmen de Gobierno D. Alfonso Luís Vergillos día:

APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE  
LAS SESIONES  
CELEBRADAS LOS DÍAS 17 Y 23 DE

LICENCIAS URBANÍSTICAS  
Secretaria Accidental: 2018/2446,  
Molina Jurado. GEX 2019/2597).-  
3<sup>o</sup>.- ASUNTOS DE URGENCIA. 4<sup>o</sup>.-  
RUEGOS Y PREGUNTAS.

Abierto el acto por la Presidencia se trataron los asuntos relacionados anteriormente:

1<sup>o</sup>.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES CELEBRADAS LOS DÍAS 17 Y 23 DE DICIEMBRE DE 2020.-

Por parte de la Presidencia se dio cuenta del borrador del acta de las sesiones celebradas por la Junta de Gobierno Local los días 17 y 23 diciembre de 2020. Consultados los asistentes sobre si tienen alguna observación sobre su contenido, no se produce ninguna objeción a la misma.

La Junta de Gobierno Local, POR UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA PRESTAR APROBACIÓN a las actas epigrafiadas.

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021  
V<sup>o</sup>B<sup>o</sup> de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

2º.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (EXPEDIENTES GEX 2018/2333, GEX 2018/2446, GEX2019/1252, 2019/1900 Y GEX 2019/2597).-

2.1.- Se dio cuenta del escrito formulado por D. Enrique Moreno Cuñat (CIF/NIF: \*\*\*\*\*), en calidad de representante de Dª Ana María García Sanjuan (DNI/NIF \*\*\*\*\*) con registro telemático 013/RET/E/2018/311, de fecha 3-2-2018, (GEX 2018/2446), por el que solicita licencia municipal de obras para la demolición de una vivienda unifamiliar y local sita en \*\*\*\*\* , de esta ciudad.

Visto el informe técnico del Sr. Arquitecto Municipal, de fecha 4-01-2021, que es del siguiente tenor:

“Expediente n.º: GEX 2446/18

Situación: PLAZA DE ESPAÑA, 8, 14940 CABRA (CÓRDOBA)

Promotor: Dª. ANA MARÍA GARCÍA SANJUÁN

Referencia Catastral: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 5 de febrero de 2018 y 9 de mayo de 2019 y de lo dispuesto en los artículos 16 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 172.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de Dª. Ana María García Sanjuán, referente a la concesión de licencia de obras para la demolición de una vivienda unifamiliar y local sita en Plaza de España, 8, se emite el siguiente informe urbanístico:

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

PRIMERO. - Con fecha 5 de febrero de 2018, se presenta Proyecto de Demolición de Vivienda Unifamiliar y Local y Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por el Arquitecto D. Enrique Moreno Cuñat. Asimismo, se presenta comunicación de encomienda de la Dirección de Obras por parte del promotor al Arquitecto D. Enrique Moreno Cuñat.

#### RÉGIMEN JURÍDICO

Son de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU).
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº94 de 17 de mayo de 2010.

#### ANÁLISIS URBANÍSTICO

PRIMERO. - Que la demolición de la edificación que se pretende realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y su calificación es CASCO ANTIGUO 1 (CA1).

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

SEGUNDO. - De acuerdo con las determinaciones exigibles en la planificación urbanística vigente, de forma pormenorizada, se ha comprobado que:

- Que de conformidad con el artículo 3.31 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas), son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado, siendo en este caso la Demolición total.
- Que de conformidad con el artículo 3.33 de las Normas Urbanísticas, el Proyecto de Demolición incluye a documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. Asimismo, se aporta testimonio fotográfico de la edificación a demoler.
- Cumple con los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en el Catálogo. La edificación a demoler no está sujeta a ningún tipo de protección.
- Cumple la normativa sectorial de aquellas previsiones atribuidas expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.

TERCERO. – No es de aplicación la comprobación del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

CUARTO. – No es de aplicación la comprobación de los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.

QUINTO. - El Presupuesto de Ejecución Material total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 5.754,00 €.

En virtud de lo anterior,

#### SE INFORMA

Favorablemente sobre la licencia de las obras para la demolición de vivienda unifamiliar y local, puesto que no se detectan incumplimientos de las normas aplicables.

Es conveniente aclarar que el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación de la siguiente documentación administrativa y técnica:

- Impreso de comunicación de inicio de obras.
- Documento justificativo de haber depositado fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados.
- Estudio sobre la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se vayan a

producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

Asimismo, la comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor, el Proyecto de Demolición y el Estudio Básico de Seguridad y

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/11/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/11/2021

Salud, aun habiendo sido entregados para la solicitud de la licencia, deberán aportarse con el visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Es todo cuanto se debe informar, En Cabra, a fecha de la firma electrónica.- Fdo.: El Técnico Municipal.”

Visto asimismo el informe jurídico de fecha 5-1-2021, que obra en el expediente.

La Junta de Gobierno local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER la licencia municipal de obras para la demolición de una vivienda unifamiliar y local sita en Plaza de España, n.º 8, de esta ciudad, conforme al informe técnico más arriba transcrito.

A efectos de regularización catastral deberán ponerse en contacto con el negociado del Catastro de este Ilmo. Ayuntamiento.

2.2.- Se dio cuenta del escrito formulado por D. Enrique Moreno Cuñat (CIF/NIF: \*\*\*\*\*), en calidad de representante de Dª Ana María García Sanjuan (DNI/NIF \*\*\*\*\*\*) con registro telemático 013/RET/E/2018/259, de fecha 29-1-2018, (GEX 2018/2333), por el que solicita licencia municipal de obras para la construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras y local comercial en \*\*\*\*\*, de esta ciudad.

Visto el informe técnico del Sr. Arquitecto Municipal, de fecha 4-01-2021, que es del siguiente tenor:

“Expediente n.º: GEX 2333/18

Situación: PLAZA DE ESPAÑA, 8, 14940 CABRA (CÓRDOBA)

Promotor: Dª. ANA MARÍA GARCÍA SAN JUAN

Referencia Catastral: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 1 de febrero de 2018 y 8 de mayo de 2019 y de lo dispuesto en los artículos 16 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 172.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de Dª. Ana María García San Juan, referente a la concesión de licencia de obras para la ejecución de una vivienda unifamiliar entre medianeras y local comercial sita en Plaza de España, 8, se emite el siguiente informe urbanístico:

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

PRIMERO. - Con fecha 1 de febrero de 2018, se presenta Proyecto Básico de vivienda unifamiliar y local comercial, suscrito por el Arquitecto D. Enrique Moreno Cuñat.

#### RÉGIMEN JURÍDICO

Son de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU).

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº94 de 17 de mayo de 2010.

## ANÁLISIS URBANÍSTICO

PRIMERO. - Que las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y su calificación es CASCO ANTIGUO 1 (CA1). El uso solicitado es compatible urbanísticamente.

SEGUNDO. - De acuerdo con las determinaciones exigibles en la planificación urbanística vigente, de forma pormenorizada, se ha comprobado que:

- Cumple con los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- Cumple con las determinaciones urbanísticas particulares de la zona: unidad edificatoria, agregación de parcelas, posición de la edificación en la parcela, altura y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima, retranqueos, ocupación sobre rasante y bajo rasante, edificabilidad neta, patios y construcciones auxiliares.

No obstante, en relación a las condiciones generales de composición de fachadas, el artículo 8.23 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas), recoge determinados aspectos que deben tenerse en cuenta respecto al diseño de las mismas. Además, en la parcela contigua a la de la actuación, se ubica una edificación que, según el Catálogo de Elementos Protegidos del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, se encuentra protegida con Nivel III Protección Ambiental. A tal efecto, el artículo 7.86 de la Normas Urbanísticas establece que cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes.

En la documentación gráfica aportada, la fachada que se propone aparece descontextualizada no pudiendo analizarse la idoneidad de la misma, su relación con las fachadas contiguas y, en su caso, la justificación de su diseño.

Por otra parte, con respecto a los cuerpos salientes en fachada, el artículo 8.24 de las Normas Urbanísticas establece que, con independencia de lo establecido en las condiciones generales de la edificación y en atención a la protección de los valores formales de la zona Centro de Cabra, sobre las alineaciones definidas, sólo se permitirán vuelos de balcón, cierres tradicionales y cuerpos volados cerrados con los salientes máximos recogidos en el artículo 7.94 de las Normas Generales.

Según la documentación gráfica aportada, en la fachada se plantea un mirador y una terraza entrante. Con respecto al primero, debe tenerse en cuenta que el artículo 7.94 de las Normas Urbanísticas establece una serie de limitaciones, esto es, que la bandeja del mirador no puede sobresalir de la fachada más de sesenta (60) centímetros,

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/11/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/11/2021

pudiendo tener una base ejecutada en obra de entre cuarenta (40) y sesenta (60) centímetros, así como las aristas que definen el hueco. Estas dimensiones no aparecen reflejadas en la documentación gráfica y, por tanto, no puede verificarse su cumplimiento. En relación a la terraza entrante, el artículo 8.25 de las Normas Urbanísticas, recoge que tales elementos no se admitirán en las nuevas actuaciones edificatorias. A tal efecto, deberá reconsiderarse el diseño de este elemento optando por otra solución que sea admitida por las Normas Urbanísticas.

- Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en el Catálogo.
- Cumple con la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.
- Cumple la normativa sectorial de aquellas previsiones atribuidas expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.

TERCERO. - Se ha comprobado que se ha tenido en cuenta el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

CUARTO. - Se han comprobado los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.

QUINTO. - El Presupuesto de Ejecución Material total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 243.830,21 €.

En virtud de lo anterior,

#### SE INFORMA

Favorablemente condicionado sobre la licencia de las obras, puesto que se detectan deficiencias fácilmente subsanables, esto es, la justificación del cumplimiento de las condiciones de composición de fachada, la idoneidad del diseño de la misma y el cumplimiento de los elementos salientes. Dichas deficiencias quedarán subsanadas y suficientemente justificadas en el Proyecto de Ejecución, teniendo en cuenta los parámetros establecidos para su cumplimiento.

Es conveniente aclarar que cuando la licencia se otorga únicamente con la presentación del Proyecto Básico, el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación, en su caso, de la siguiente documentación administrativa y técnica:

- Impreso de comunicación de inicio de obras.
- Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales y otra documentación técnica sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de las obras.
- Documento justificativo de haber depositado fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/11/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/11/2021

competente según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Esta comunicación deberá estar visada por los Colegios Profesionales correspondientes.

- Proyecto de Ejecución según se define en el Código Técnico de la Edificación, o documentación que lo complete, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente.
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.

La presentación de la documentación mencionada habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto Básico en la declaración de concordancia presentada.

Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto Básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de

viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o

elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección.

La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Finalmente, téngase en cuenta que la intervención municipal en los aspectos técnicos, relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación, no se efectúa y es responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas, respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

Es todo cuanto se debe informar, En Cabra, a fecha de la firma electrónica.- Fdo.: El Técnico Municipal.”

Visto asimismo el informe jurídico de fecha 5-1-2021, que obra en el expediente.

La Junta de Gobierno local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER la licencia municipal de obras para la construcción de vivienda unifamiliar

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

entre medianeras y local comercial en Plaza de España, n.º 8, de esta ciudad, con los condicionantes que aparecen en el informe técnico más arriba transcrito.

A efectos de regularización catastral deberán ponerse en contacto con el negociado del Catastro de este Ilmo. Ayuntamiento.

2.3.- Se dio cuenta del escrito formulado por D. Jorge Manuel Varo Bonilla (DNI/NIF: \*\*\*\*\*), con registro de entrada en este Ayuntamiento n.º 725, de fecha 25-1-2019, (GEX 2018/1252), por el que solicita licencia municipal de obras para ampliación y reforma de vivienda unifamiliar en \*\*\*\*\* de esta ciudad.

Visto el informe del Arquitecto Municipal de fecha 28-12-2020, que literalmente dice así:

“Expediente n.º: GEX 1252/19

Situación: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*)

Promotor: D. JORGE MANUEL VARO BONILLA

Referencia Catastral: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 28 de enero de 2019 y de lo dispuesto en los artículos 16 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 172.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. Jorge Manuel Varo Bonilla, referente a la concesión de licencia de obras para la ampliación y reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras sita en \*\*\*\*\* , se emite el siguiente informe urbanístico:

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

PRIMERO. - Con fecha 25 de enero de 2019 y nº de registro de entrada 0725, se presenta Proyecto Básico y Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por el arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero. Asimismo, se presenta comunicación de encomienda de la dirección de obras por parte del promotor al arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero.

#### RÉGIMEN JURÍDICO

Son de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU).
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº94 de 17 de mayo de 2010.

#### ANÁLISIS URBANÍSTICO

PRIMERO. - Que las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021



CONSOLIDADO y su calificación es UNIFAMILIAR ALINEADA 1 (UA1). El uso solicitado es compatible urbanísticamente.

No obstante, según la documentación aportada, concretamente el Plano nº 00 (Situación), se establece que la situación de la parcela es \*\*\*\*\* cuando la situación descrita en el proyecto es \*\*\*\*\*. Aunque ambas parcelas se corresponden con la misma clasificación urbanística, categoría y calificación, se ruega aclarar dicha situación y, en su caso, realizar las modificaciones pertinentes.

SEGUNDO. - De acuerdo con las determinaciones exigibles en la planificación urbanística vigente, de forma pormenorizada, se ha comprobado que:

- Cumple con los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- Cumple con las determinaciones urbanísticas de la zona de edificación: condiciones particulares de parcelación, posición de la edificación en la parcela, alturas, retranqueos, ocupación sobre rasante y bajo rasante, edificabilidad, patios, construcciones auxiliares y condiciones particulares de uso.

Sin embargo, en relación a las condiciones particulares de estética y de conformidad con el artículo 8.54 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, se establece que el vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales. Concretamente, el artículo 7.94 de dichas Normas, recoge que el vuelo del balcón no podrá ser superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y su longitud no podrá superar en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Según la documentación aportada, particularmente en el plano nº4 (Cotas Estado Reformado), aparece que el vuelo del balcón es de cincuenta (50) centímetros y la longitud de doscientos cuarenta (240) centímetros. Estas dimensiones exceden de las establecidas reglamentariamente.

- Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en el Catálogo. No hay afección en la actuación solicitada.  
Cumple con la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.
- Cumple la normativa sectorial de aquellas previsiones atribuidas expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.

TERCERO. - Se ha comprobado que se ha tenido en cuenta el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

CUARTO. - Se han comprobado los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.

QUINTO. - El Presupuesto de Ejecución Material total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 28.333,85 €.

En virtud de lo anterior,

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

## SE INFORMA

Favorable condicionado sobre la licencia de las obras, puesto que se detectan deficiencias fácilmente subsanables, esto es, la aclaración sobre el plano de situación aportado y el ajuste de las dimensiones de los balcones según los parámetros establecidos para su cumplimiento. Dichas deficiencias deberán quedar subsanadas y suficientemente justificadas en el Proyecto de Ejecución.

Es conveniente aclarar que cuando la licencia se otorga únicamente con la presentación del Proyecto Básico, el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación, en su caso, de la siguiente documentación administrativa y técnica:

- Impreso de comunicación de inicio de obras
- Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales y otra documentación técnica sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de las obras.
- Documento justificativo de haber depositado fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Esta comunicación deberá estar visada por los Colegios Profesionales correspondientes.
- Proyecto de Ejecución según se define en el Código Técnico de la Edificación, o documentación que lo complete, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente.
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.
- Estudio sobre la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

La presentación de la documentación mencionada habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto Básico en la declaración de concordancia presentada.

Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto Básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o

elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección.

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/11/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/11/2021

La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Finalmente, téngase en cuenta que la intervención municipal en los aspectos técnicos, relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación, no se efectúa y es responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas, respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

Es todo cuanto se debe informar, En Cabra, a fecha de la firma electrónica.- Fdo.: El Técnico Municipal.”

Visto igualmente el informe jurídico de fecha 5-1-2021, que se halla en el expediente,

La Junta de Gobierno local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER al Sr. Varo Bonilla licencia municipal para ampliación y reforma de vivienda unifamiliar en \*\*\*\*\* , de esta ciudad, con los condicionantes que aparecen en el informe técnico más arriba transcrito.

A efectos de regularización catastral deberán ponerse en contacto con el negociado del Catastro de este Ilmo. Ayuntamiento.

1.4.- Se dio cuenta del escrito formulado por D. Daniel Luceno Domínguez (DNI/NIF \*\*\*\*\* ) registrado de entrada en este Ayuntamiento al número 878, con fecha 30-1-2019, (GEX 2019/1900), por el que solicita licencia municipal de obras para ampliación y reforma de vivienda unifamiliar en \*\*\*\*\* , de esta ciudad.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 29-12-2020, cuya transcripción literal es la siguiente:

“Expediente n.º: GEX 1900/19

Situación: \*\*\*\*\* )

Promotor: D. DANIEL LUCENO DOMÍNGUEZ y D<sup>a</sup>. ARACELI GÓMEZ ALCAIDE

Referencia Catastral: \*\*\*\*\*

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 4 de febrero de 2019 y de lo dispuesto en los artículos 16 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 172.4<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. Daniel Luceno Domínguez y D<sup>a</sup>. Araceli Gómez Alcaide, referente a la concesión de licencia de obras para la reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar entre medianeras sita en \*\*\*\*\* , se emite el siguiente informe urbanístico:

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

## DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

PRIMERO. - Con fecha 10 de abril de 2019, se presenta Proyecto Básico y Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por el arquitecto D. José María Ramos Lázaro. Asimismo, se presenta comunicación de encomienda de la dirección de obras por parte del promotor al arquitecto D. José María Ramos Lázaro.

### RÉGIMEN JURÍDICO

Son de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU).
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº94 de 17 de mayo de 2010.

### ANÁLISIS URBANÍSTICO

PRIMERO. - Que las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y su calificación es COLONIA POPULAR (CP). El uso solicitado es compatible urbanísticamente.

SEGUNDO. - De acuerdo con las determinaciones exigibles en la planificación urbanística vigente, de forma pormenorizada, se ha comprobado que:

- Cumple con los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- Cumple con las determinaciones urbanísticas de la zona de edificación: condiciones particulares de parcelación, posición de la edificación en la parcela, alturas, retranqueos, ocupación sobre rasante y bajo rasante, edificabilidad neta, patios, construcciones auxiliares, condiciones particulares de uso y condiciones particulares de estética.
- Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en el Catálogo.
- Cumple con la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.
- Cumple la normativa sectorial de aquellas previsiones atribuidas expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.

TERCERO. - Se ha comprobado que se ha tenido en cuenta el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

No obstante, en relación al local es conveniente aclarar que, tal y como se recoge en el Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad con comentarios del Ministerio de Fomento (versión 20 diciembre de 2019), en relación a la accesibilidad al local sin uso previo en

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/11/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/11/2021

edificio existente, a efectos del Código Técnico de la Edificación (CTE), es una obra inacabada. El proyecto y obra de terminación de dicho local para un uso determinado debe cumplir todas las exigencias del CTE vigentes en el momento de solicitar licencia para dicha obra (no para la obra inicial), incluidas las de seguridad de utilización y accesibilidad, particularizadas para el uso en cuestión, teniendo en cuenta las posibles cláusulas de flexibilidad que puedan ser aplicables por estar situado en un edificio existente.

CUARTO. - Se han comprobado los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.

QUINTO. - El Presupuesto de Ejecución Material total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 10.729,70€.

En virtud de lo anterior,

### SE INFORMA

Favorablemente sobre la licencia de las obras, puesto que no se detectan incumplimientos de las normas aplicables.

No obstante, cuando la licencia se otorga únicamente con la presentación del Proyecto Básico, el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación, en su caso, de la siguiente documentación administrativa y técnica:

- Impreso de comunicación de inicio de obras
- Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales y otra documentación técnica sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de las obras.
- Documento justificativo de haber depositado fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, si procede.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Esta comunicación deberá estar visada por los Colegios Profesionales correspondientes.
- Proyecto de Ejecución según se define en el Código Técnico de la Edificación, o documentación que lo complete, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente.
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.
- Estudio sobre la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

La presentación de la documentación mencionada habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto Básico en la declaración de concordancia presentada.

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/11/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/11/2021

Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto Básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o

elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección.

La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Finalmente, téngase en cuenta que la intervención municipal en los aspectos técnicos, relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación, no se efectúa y es responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas, respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

Es todo cuanto se debe informar. En Cabra, a fecha de la firma electrónica.- Fdo.: El Técnico Municipal.”

Visto igualmente el informe jurídico de fecha 5-1-2021, que obra en el expediente.

La Junta de Gobierno local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER al interesado licencia municipal para ampliación y reforma de vivienda unifamiliar en \*\*\*\*\* , de esta ciudad, en los términos del informe técnico más arriba transcrito.

A efectos de regularización catastral deberán ponerse en contacto con el negociado del Catastro de este Ilmo. Ayuntamiento.

1.5.- Se dio cuenta del escrito formulado por D. Francisco Javier Cortes Ariza (DNI/NIF \*\*\*\*\*), en calidad de representante de D. Francisco Rojano Ortiz (DNI/NIF \*\*\*\*\*), con registro telemático 013/RET/E/2019/307, de fecha 15-2-2019, (GEX 2019/2597), por el que solicita licencia municipal de obras para ampliación de bloque unifamiliar entre medianeras mediante la agregación de dos parcelas colindantes, sitas en \*\*\*\*\* , de esta ciudad.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 4-01-2021, que es del siguiente tenor:

“Expediente n.º: GEX 2597/19

Situación: \*\*\*\*\* )

Promotor: D. FRANCISCO ROJANO ORTIZ

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

Referencia Catastral: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*); \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*)

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 18 de febrero de 2019 y de lo dispuesto en los artículos 16 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 172.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. Francisco Rojano Ortiz, referente a la concesión de licencia de obras para la ampliación de bloque plurifamiliar entre medianeras mediante la agregación de dos parcelas colindantes sitas en \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , se emite el siguiente informe urbanístico:

#### ANTECEDENTES

PRIMERO. – Según expediente n.º GEX 2016/18910, se concede licencia urbanística para la ampliación de local comercial sita en \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , mediante la agregación de la superficie de la parcela sita en \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* . El solar cuenta con entidad registral distinta aunque con la misma titularidad. El proyecto objeto de dicha ampliación fue redactado por la Arquitecta Dª. María Vergillos Moreno.

SEGUNDO. – Posteriormente, Dª. María Vergillos Moreno renuncia a la Dirección de Obra y, en su lugar, se encomienda dicha Dirección al Arquitecto D. Francisco Javier Cortés Ariza, quién acomete la conclusión de las obras del expediente n.º GEX 2016/18910 y suscribe el Proyecto Básico objeto del expediente al que este informe técnico hace referencia.

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

PRIMERO. - Con fecha 18 de febrero de 2019, se presenta Proyecto Básico y Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por el Arquitecto D. Francisco Javier Cortés Ariza.

SEGUNDO. - Con fecha 11 de mayo de 2020, se presenta Proyecto de Ampliación de Actividad, suscrito por el arquitecto D. Francisco Javier Cortés Ariza.

#### RÉGIMEN JURÍDICO

Son de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU).
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº94 de 17 de mayo de 2010.

#### ANÁLISIS URBANÍSTICO

PRIMERO. - Que las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

CONSOLIDADO y su calificación es CASCO ANTIGUO 1 (CA1). El uso solicitado es compatible urbanísticamente.

SEGUNDO. - De acuerdo con las determinaciones exigibles en la planificación urbanística vigente, de forma pormenorizada, se ha comprobado que:

- Cumple con los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- Cumple con las determinaciones urbanísticas particulares de la zona: unidad edificatoria, agregación de parcelas, posición de la edificación en la parcela, altura y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima, retranqueos, ocupación sobre rasante y bajo rasante, edificabilidad neta, patios, construcciones auxiliares, condiciones generales de composición de la fachada, cuerpos salientes en fachada, regulación de entrantes en fachada, regulación de los cuerpos salientes de fachada, cubiertas, tratamiento de medianerías, tratamiento de locales en planta baja e instalaciones exteriores a los edificios.

No obstante, con respecto a la altura libre de piso y de conformidad con el artículo 7.48 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas), se establece que con carácter general la altura libre de la planta de piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. Según la documentación aportada, concretamente el Plano nº15, se indica que la altura libre de piso es de doscientos sesenta (260) centímetros. Si bien es cierto que no se alcanza la altura establecida, según queda justificado en la memoria descriptiva aportada, la altura establecida en cada una de las plantas proviene de la continuidad de forjados de la edificación existente, de forma que no se produzcan barreras arquitectónicas en la agregación de espacios.

Por otro lado, con respecto a los patios, según establece el artículo 8.19 de las Normas Urbanísticas, para la zona que nos ocupa se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 7.53 de dichas Normas Urbanísticas. Concretamente, este artículo en su apartado 3, recoge la superficie mínima de los patios interiores y el diámetro mínimo del círculo inscribible en función del número de plantas del edificio. No obstante, quedan exceptuados los patios de luces que tendrán una superficie inferior a nueve (9) metros cuadrados y circunferencia inscribible de diámetro mínimo de tres (3) metros, En cualquier caso, la forma de los patios habrá de cumplir la condición de que ningún hueco de luz o ventilación, en toda su dimensión de fachada, tenga un obstáculo edificatorio a menos distancia que el diámetro. Con todo esto, el patio proyectado en la ampliación del edificio cumple dichos parámetros mínimos.

Por su parte, en relación a la cubierta, establece el artículo 8.27 de las Normas Urbanísticas, entre otras condiciones, que la pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta (30) grados decimales. Según la documentación aportada, concretamente el Plano nº13, especifica que la pendiente de la cubierta proyectada es de treinta y cinco (35) grados decimales. En virtud de una coherencia constructiva con la cubierta preexistente, puede entenderse que esta inclinación pretende mantener la pendiente de la cubierta existente cuya inclinación, según se indica, es de treinta y cinco (35) grados decimales.

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021



- Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en el Catálogo.
- Cumple con la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.
- Cumple la normativa sectorial de aquellas previsiones atribuidas expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.

TERCERO. - Se ha comprobado que se ha tenido en cuenta el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

CUARTO. - Se han comprobado los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.

QUINTO. - El Presupuesto de Ejecución Material total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 92.609,56 €.

En virtud de lo anterior,

#### SE INFORMA

Favorablemente sobre la licencia de las obras, puesto que no se detectan incumplimientos de las normas aplicables.

Es conveniente aclarar que cuando la licencia se otorga únicamente con la presentación del Proyecto Básico, el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación, en su caso, de la siguiente documentación administrativa y técnica:

- Impreso de comunicación de inicio de obras.
- Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales y otra documentación técnica sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de las obras.
- Documento justificativo de haber depositado fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Esta comunicación deberá estar visada por los Colegios Profesionales correspondientes.
- Proyecto de Ejecución según se define en el Código Técnico de la Edificación, o documentación que lo complete, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente.
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/11/2021

VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/11/2021

La presentación de la documentación mencionada habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto Básico en la declaración de concordancia presentada.

Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto Básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección.

La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Finalmente, téngase en cuenta que la intervención municipal en los aspectos técnicos, relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación, no se efectúa y es responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas, respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

Es todo cuanto se debe informar, En Cabra, a fecha de la firma electrónica.- Fdo.: El Técnico Municipal.”

La Junta de Gobierno local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER al Sr. Rojano Ortiz licencia municipal para ampliación de bloque unifamiliar entre medianeras mediante la agregación de dos parcelas colindantes, sitas en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , de esta ciudad, conforme al informe técnico más arriba transcrito.

A efectos de regularización catastral deberán ponerse en contacto con el negociado del Catastro de este Ilmo. Ayuntamiento.

### 3º.- ASUNTOS DE URGENCIA.-

No hubo.

### 4º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

No se formularon.

Código seguro de verificación (CSV):



\*\*\*\*\*

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021  
VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levantó la sesión a las doce horas y cuarenta y cinco minutos (12: 45 h) del día de la fecha, de todo lo cual se extiende la presente, de lo que yo, la Secretaria Accidental, certifico.

-FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE EN LA FECHA DE LA FIRMA-

Código seguro de verificación (CSV):  
\*\*\*\*\*



Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 21/1/2021  
VºBº de Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 21/1/2021