



## Ayuntamiento de Cabra

### ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 26 DE ENERO DE 2023.

Alcalde:

D. Fernando Priego Chacón.

Tenientes de Alcalde:

D. Francisco de Paula Casas Marín.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Carmen Cuevas Romero.

D. Guillermo González Cruz.

D. Alfonso Luís Vergillos Salamanca.

D. Felipe José Calvo Serrano.

D. Ángel Moreno Millán

Excusa su asistencia:

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Carmen Montes Montes.

Interventora de Fondos:

D<sup>a</sup> María Rosario Molero Chacón.

Secretaria Accidental:

D<sup>a</sup>. Ascensión Molina Jurado.

En la ciudad de Cabra, siendo las doce horas y treinta minutos (12:30h) del día veintiséis de enero de dos mil veintitrés, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Fernando Priego Chacón, se reunieron en el despacho de Alcaldía los señores y señoras que al margen se expresan, a fin de celebrar sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, en primera convocatoria, con el siguiente Orden del día:

- 1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 19 DE ENERO DE 2023.
- 2.- PROPUESTA SOBRE CONCESIÓN DE AYUDAS A JÓVENES PARA ALQUILER DE VIVIENDA (GEX 2022/7839).
- 3.- PROPUESTA DE LA CONCEJAL DELEGADA DE FERIA Y FIESTAS RELATIVA A FIJAR LOS PRECIOS DE LAS ENTRADAS DEL CONCURSO DE AGRUPACIONES CARNAVALESCAS (CAC-CABRA 2023) (GEX 2022/21865).
- 4.- SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (GEX 6012 Y 16408 DE 2020, 15715 DE 2021, 10019, 12220, 19369 Y 22440 DE 2022).
- 5.- CERTIFICACIONES DE OBRA (GEX 2021/11643, 2021/11920, 2021/12103, 2021/15346, 2021/15349 Y 2022/16657).
- 6.- ASUNTOS DE URGENCIA.
- 7.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra



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

### **1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 19 DE ENERO DE 2023.**

Por parte de la Presidencia se dio cuenta del borrador del acta de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 19 de enero de 2023. Consultados los asistentes a cerca de 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 al acta epigrafiada.**

### **2.- PROPUESTA SOBRE CONCESIÓN DE AYUDAS A JÓVENES PARA ALQUILER DE VIVIENDA (GEX 2022/7839).**

Se dio cuenta de la siguiente propuesta:

#### ***“Propuesta a la Junta de Gobierno Local***

*La Delegada de Juventud propone a la Junta de Gobierno Local de este Ilmo. Ayuntamiento para su discusión y aprobación, si procede, conceder las ayudas al Alquiler para jóvenes, en la cuantía señalada en cada caso, a los particulares que a continuación se describen:*

<b>Ayudas al alquiler para Jóvenes hasta 40 años</b>				
<b>Nº</b>	<b>Expdte. GEX</b>		<b>Nombre o Razón Social</b>	<b>Importe</b>
1	2022	17989	MARÍA CARMEN MUÑOZ CASTRO	2.400,00 €
2	2023	808	ISABEL POYATO ROLDÁN	1.000,00 €
<b>Total:</b>				<b>3.400,00 €</b>

*Firmado en la fecha de la firma. Delegada de Juventud.-A LA JUNTA DE GOBIERNO.-“*

**Visto** el informe del órgano instructor, de fecha 10-01-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA APROBAR la propuesta de la Concejala Delegada de Juventud más arriba transcrita y conceder las ayudas señaladas a los ciudadanos que en cada caso se reflejan.**

### **3.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE FERIA Y FIESTAS RELATIVA A FIJAR LOS PRECIOS DE LAS ENTRADAS DEL CONCURSO DE AGRUPACIONES CARNAVALESCAS (CAC-CABRA 2023) (GEX 2022/21865).**

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

“A la Junta de Gobierno Local

**PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE FERIA Y FIESTAS RELATIVA A FIJAR  
LOS PRECIOS DE LAS ENTRADAS DEL CONCURSO DE AGRUPACIONES CARNAVALESCAS  
(CAC-CABRA 2023)**

La Concejala que suscribe tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno, para su aprobación, si procede, de los precios de las entradas y bonos del Concurso de Agrupaciones Carnavalescas (CAC – CABRA 2023), que se celebrará en el Teatro “El Jardinito” los días 4, 5, 11, 12 y 17 de febrero, siendo los precios los siguientes:

**SEMIFINALES (DÍAS 4, 5, 11 y 12 DE FEBRERO):**

**Precio: 3 € por sesión.**

**FINAL (DÍA 17 DE FEBRERO):**

**Precio: 5 €.**

**BONOS SEMIFINALES (DÍAS 4, 5, 11 y 12 DE FEBRERO):**

**Precio: 9 € y válido para las cuatro sesiones de semifinales.**

Se pondrán a la venta 280 entradas por cada sesión de semifinales al precio de 3 euros y 250 entradas para la final al precio de 5 euros, más los 100 bonos para los cuatro días de semifinales al precio de 9 euros cada uno. Firmado electrónicamente en la fecha de la firma. LA CONCEJALA DELEGADA DE FERIA Y FIESTAS, M<sup>a</sup> ROSARIO LAMA ESQUINAS”

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA APROBAR la propuesta de la Concejala Delegada de Feria y Fiestas más arriba transcrita relativa a fijar los precios de las entradas del concurso de agrupaciones carnalescas (cac-cabra 2023).

**4.-SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (GEX 6012 Y 16408 DE 2020, 15715 DE 2021, 10019, 12220, 19369 Y 22440 DE 2022).**

Dentro de este punto, se adoptaron los siguientes acuerdos:

**4.-1 SOLICITUD SOBRE MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE OBRAS CONCEDIDA CON FECHA 11-02-2021 (EXPEDIENTE G-024-21). SITA EN [REDACTED]. (GEX: 2020/6012).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Ángel Herrera Álvarez y D. Antonio Porras Jaén ([REDACTED] respectivamente), registrado de entrada en este Ayuntamiento con el nº 2661, de fecha 21-05-2020, (Gex 2020/6012), por el que solicita modificación de licencia urbanística de obras relativa a vivienda unifamiliar sita en [REDACTED], de esta localidad.

**Visto** el informe emitido por el arquitecto municipal con fecha 23-11-2022, del siguiente tenor literal:

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**“Expediente n.º:** GEX 6012/20  
**Asunto:** MODIFICACIÓN LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS  
**Promotor:** D. ÁNGEL HERRERA ÁLVAREZ; D. ANTONIO PORRAS JAÉN  
**Situación:** [REDACTED]  
**Ref. Catastral:** 4188108UG7448N0001RG  
**Técnico redactor:** D. JOSÉ MARÍA RAMOS LÁZARO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y a lo establecido en su Disposición Transitoria Primera, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. Ángel Herrera Álvarez y D. Antonio Porras Jaén, referente a la concesión de licencia de obras vivienda unifamiliar sita en [REDACTED] se emite el siguiente informe urbanístico:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 21 de mayo de 2020 y n.º de registro de entrada 2661, se presenta Proyecto Básico y Estudio Básico de Seguridad y Salud de vivienda unifamiliar, suscrito por el Arquitecto D. José María Ramos Lázaro. Asimismo, se presenta comunicación de encomienda de la Dirección de Obras por parte de los promotores al Arquitecto D. José María Ramos Lázaro y a la Arquitecta Técnica D<sup>a</sup>. María Sierra Chía Gutiérrez.

**SEGUNDO.-** Con fecha 10 de febrero de 2021, se emite informe suscrito por el Arquitecto Municipal informando favorablemente la licencia urbanística de obras solicitada.

**TERCERO.-** Con fecha 11 de febrero de 2021, la Junta de Gobierno Local acordó conceder la licencia municipal de obras referida (Expediente G-024-21).

**CUARTO.-** Con fecha 12 de marzo de 2021 y n.º de registro de entrada 1583, se presenta Proyecto de Ejecución y Estudio Básico de Seguridad y Salud, visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, Comunicación del inicio de obras, Declaración Responsable del Arquitecto relativa a documentos sin visar y Gestión de Residuos.

**QUINTO.-** Con fecha 26 de septiembre de 2022 y n.º de registro de entrada 5141, se presenta modificación de Proyecto incluyendo documentación gráfica, mediciones y presupuesto.

### NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

4

PLAZA DE ESPAÑA, 14 – 14940 Cabra (Córdoba) · 957 520 050 · [ayuntamiento@cabra.es](mailto:ayuntamiento@cabra.es) · [www.cabra.eu](http://www.cabra.eu)

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**PRIMERO.-** En relación a la normativa urbanística, es de aplicación la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. No obstante, en materia de actividad de edificación y de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera, los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación prevista en esta ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.

No habiendo sido solicitado por la persona interesada, se mantiene la aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) y el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, RDUJA).

Del mismo modo, es de aplicación la Ordenanza reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra (en adelante, Ordenanza), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 159 de 19 de agosto de 2020.

**SEGUNDO.-** Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 94, de fecha 17 de mayo de 2010.

### ANÁLISIS URBANÍSTICO

**PRIMERO.-** De acuerdo con el artículo 29 de la Ordenanza, la presentación de la documentación solicitada en el informe técnico habilitaba para el inicio de las obras objeto de la licencia, a no ser que se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico.

En ese sentido, se han producido una serie de modificaciones consistentes en ejecución de sótano y piscina en azotea. Asimismo, no se ejecutará el estanque proyectado en el patio, ni la solera y el pavimento previstos para el mismo.

En base a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ordenanza, las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal cuando 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):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*Habida cuenta de las modificaciones llevadas a cabo, el artículo 29 de la Ordenanza establece que 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 según el artículo 19 de esta Ordenanza, notificando al interesado la resolución expresa en los términos establecidos.*

*Visto lo anterior, las modificaciones afectan a las condiciones recogidas en el citado 19 (volumen y forma de los edificios, ocupación y edificabilidad), siendo necesaria la modificación de la concesión de la licencia otorgada.*

**SEGUNDO.-** *Por todo ello, los servicios técnicos municipales han procedido al estudio de Proyecto Básico y Ejecución modificado y resto de documentación presentada, al objeto de confrontarlo con el planeamiento vigente y la legislación que le resulta de aplicación a la actuación solicitada en el emplazamiento correspondiente. A tal efecto, se comprueban los siguientes aspectos:*

**1º.** *El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDUA:*

**A.** *La normativa territorial y urbanística está vigente. 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 RESIDENCIAL, con aplicación de las condiciones particulares de la zona de UNIFAMILIAR ALINEADA subzona 2 (UA2).*

*Las modificaciones realizadas no afectan al uso pretendido. Se ejecuta un sótano y una piscina en cubierta. Asimismo, se modifica lo proyectado en el patio eliminando el estanque, solera y pavimento previstos. Por tanto, la compatibilidad urbanística se mantiene inalterada.*

**B.** *En relación a la documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando, se aporta la documentación administrativa y técnica necesaria, conforme a la Ordenanza.*

**2º.** *La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal fin, se ha verificado:*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

- A. *El cumplimiento de las normas básicas de edificación y de las normas básicas de los usos recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas) y, particularmente, en lo referente al uso residencial.*
- B. *El cumplimiento con las condiciones particulares de la zona UNIFAMILIAR ALINEADA subzona 2 (UA2) recogidas en las Normas Urbanísticas.*

*Las modificaciones realizadas cumplen con las condiciones establecidas en las condiciones particulares y que resultan afectadas, esto es, alturas, ocupación sobre rasante, ocupación bajo rasante, edificabilidad neta y condiciones particulares de uso.*

- C. *El cumplimiento con las dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.*

3º. *La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.*

*No existen afecciones a ningún elemento protegido.*

4º. *La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.*

*La parcela cuenta con los servicios urbanísticos necesarios.*

*En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extiende, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.*

**TERCERO.-** *De conformidad con el artículo 29 de la Ordenanza, se analiza:*

- *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. En el caso que nos ocupa, no es de aplicación.*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

- Los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.

**CUARTO.-** Tras las modificaciones realizadas, el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material de aquélla, al objeto de determinar la base imponible de los correspondientes tributos e ingresos de derecho público derivados de las obras, es el siguiente: **145.803,55 €**.

En virtud de todo lo anterior,

### SE INFORMA

**Favorablemente** sobre la modificación de la licencia de obras concedida con fecha 11 de febrero de 2021 (Expediente G-024-21), puesto que no se detectan incumplimientos en las normas de aplicación.

Cabe reseñar que, conforme al apartado 5 del artículo 29 de la Ordenanza, la autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones 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.

Asimismo, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

#### 1º. OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA O PARCELAS COLINDANTES

En caso de que las **obras puedan producir algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes**, deberán preverse los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, andamios, cajón de obra, instalaciones provisionales de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia.

A estos efectos y **previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud** para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

#### 2º. EFICACIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

En relación a la eficacia temporal y caducidad de la licencia los medios de intervención y según lo dispuesto en los artículos 141 de la LISTA, 22 del RDU y 13 de la Ordenanza, las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas. Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

### 3º. FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Según lo dispuesto en el artículo 36 de la Ordenanza, **la actuación pretendida quedará sometida a solicitud de primera ocupación mediante declaración responsable**. El solicitante será el titular de la licencia otorgada para la ejecución de las obras o las personas físicas o jurídicas que ostenten el derecho legal sobre las fincas, que deberá ser debidamente documentado. Así, una vez terminadas las obras, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- Impreso de Declaración Responsable (Modelo 8).
- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
- Declaración de Alteración Tributaria Catastral (Modelo 900D de Hacienda), si procede.
- Certificado final de obras visado en el que, como mínimo ha de constar: que la actuación se encuentra completamente terminada y que se ajusta a la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia presentada en su día para ejecutar las obras.
- Certificados de instalaciones y de que el edificio se encuentra dispuesto para su adecuada utilización.
- Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de ICT, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico, si procede.
- Certificado final de las obras de urbanización visado que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*Téngase en cuenta que conforme al artículo 6 del RDU, la intervención municipal en los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes que intervengan 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** el informe jurídico emitido por la Secretaría General, de fecha 24-01-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a D. Ángel Herrera Álvarez y D. Antonio Porras Jaén modificación de licencia urbanística de obras relativa a vivienda unifamiliar sita en [REDACTED] de esta localidad, con base en el informe técnico anteriormente transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.**

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

◇◇◇◇

### **4.-2 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y CAMBIO DE USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN BIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS EN C/ SAN FRANCISCO (GEX 2020/16408).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Antonio Narváez Muñoz ([REDACTED]), representado por D. Manuel Valencia Poyato, registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2020/5963, de fecha 18-12-2020, (Gex 2020/16408), por el que solicita licencia municipal para legalización de obras y cambio de uso de vivienda unifamiliar a bifamiliar entre medianeras en C/ San Francisco, 3 de esta localidad.

**Visto** el informe emitido por el arquitecto municipal con fecha 10-11-2022, del siguiente tenor literal:

**"Expediente n.º:** GEX 16408/20

**Promotor:** D. ANTONIO NARVAEZ MUÑOZ

10

PLAZA DE ESPAÑA, 14 – 14940 Cabra (Córdoba) · 957 520 050 · [ayuntamiento@cabra.es](mailto:ayuntamiento@cabra.es) · [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**Representante:** D. MANUEL VALENCIA POYATO  
**Técnico:** D. MANUEL VALENCIA POYATO  
**Situación:** [REDACTED]  
**Ref. Catastral:** 3788163UG7438N0001MA  
**Asunto:** LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y CAMBIO DE USO

### INFORME SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y a lo establecido en su Disposición Transitoria Primera, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. Antonio Narvaez Muñoz, representado por D. Manuel Valencia Poyato, referente a la legalización de obras y cambio de uso de vivienda unifamiliar a bifamiliar entre medianeras sita en [REDACTED] se emite el siguiente informe urbanístico:

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

**PRIMERO.-** Con fecha 18 de diciembre de 2020 y n.º de registro de entrada 5963, se presenta Documentación Técnica para modificación de la categoría de uso de vivienda unifamiliar a bifamiliar y legalización de las obras menores realizadas, suscrito por el arquitecto técnico D. Manuel Valencia Poyato.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

**PRIMERO.-** En relación a la normativa urbanística, es de aplicación la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. No obstante, en materia de actividad de edificación y de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera, los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación prevista en esta ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.

No habiendo sido solicitado por la persona interesada, se mantiene la aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) y el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, RDUJA).

Del mismo modo, es de aplicación la Ordenanza reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra (en adelante, Ordenanza), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 159 de 19 de agosto de 2020.

**SEGUNDO.-** Con respecto a los instrumentos de ordenación urbanística vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 94, de fecha 17 de mayo de 2010.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

### ANÁLISIS URBANÍSTICO

**PRIMERO.-** De conformidad con el artículo 182 de la LOUA y 45 del RDU, el restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptiva, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

En ese sentido, de acuerdo con el artículo 48 del RDU, para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las actuaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, regirán las reglas establecidas en el RDU para las solicitudes de licencias que deban ser otorgadas.

Si la licencia fuese otorgada las obras se entenderán legalizadas, finalizando el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado. En caso contrario, se procederá a dictar orden de reposición de la realidad física alterada.

En base a lo anterior, el artículo 6 del RDU, en idénticos términos, el artículo 29 de la Ordenanza, recogen que constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Concretamente, el artículo 7 del RDU preceptúa que la licencia de obras tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente. De igual forma, el artículo 25 de la Ordenanza señala que la licencia previa de obra es el acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de la conformidad de la solicitud con las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actos de uso del suelo.

Por todo ello, los servicios técnicos municipales han procedido al estudio de la documentación presentada, al objeto de confrontarlo con el planeamiento vigente y la legislación que le resulta de aplicación a la actuación solicitada en el emplazamiento correspondiente.

A tal efecto, se comprueban los siguientes aspectos:

1º. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDU.

A. La normativa territorial y urbanística está vigente. Las obras que se pretenden legalizar se encuentran sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO (Suelo urbano, artículo 13 de la LISTA) y su calificación es RESIDENCIAL, con aplicación de las condiciones particulares de la zona de UNIFAMILIAR ALINEADA subzona 1 (UA1). El uso solicitado, esto es, vivienda

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*bifamiliar, es compatible urbanísticamente de acuerdo con el artículo 8.53 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra.*

*Según se indica en la documentación técnica aportada y así obra en este Ayuntamiento, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 26 de julio de 2007 adoptó, entre otros, el acuerdo de conceder licencia para construcción de vivienda unifamiliar en [REDACTED]*

*La referida obra fue finalizada el 7 de enero de 2.009, según certificado final de obra de la Dirección Facultativa. No obstante, no consta licencia de primera ocupación.*

*En relación a las obras objeto de la legalización, todas ellas realizadas con el fin de independizar dos viviendas, se corresponden con las siguientes:*

- *Planta baja: cierre de la puerta de paso del comedor por la que se accede a la escalera.*
- *Planta primera: Ubicación de la cocina en uno de los dormitorios.*
- *Planta cubierta: ampliación del castillete.*
- *Desdoblamiento de las redes de fontanería y electricidad.*

*B. En relación a la documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando, el artículo 29 de la Ordenanza establece la documentación administrativa y técnica para la solicitud de licencia de obras. No obstante, en los expedientes de legalización, se aportará el contenido del apartado 3º del artículo 6, Estudio Básico de Seguridad y Salud, del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. La documentación técnica se encuentra suscrita por técnico competente, conforme a la normativa vigente en materia de edificación.*

*2º. La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto se ha verificado que:*

*A. El cumplimiento de las normas básicas de edificación y de las normas básicas de los usos recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas) y, particularmente, en lo referente al uso residencial.*

*B. El cumplimiento con las condiciones particulares de la zona UNIFAMILIAR ALINEADA subzona 1 (UA1) recogidas en las Normas Urbanísticas: condiciones particulares de parcelación, alturas, retranqueos, ocupación sobre rasante, ocupación bajo rasante, edificabilidad neta, patios, construcciones auxiliares, condiciones particulares de uso y condiciones particulares de estética.*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*En relación a la altura de la edificación, el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas establece que la altura máxima de ésta será de dos (2) plantas (PB+1). Por encima de la misma podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior.*

*Tal y como se recoge en la documentación técnica presentada, el volumen construido en cubierta tiene una superficie construida de treinta con diecinueve (30,19) metros. Teniendo en cuenta la superficie construida en planta primera y la limitación contenida en el precepto anterior, el castillete tiene una superficie superior a la máxima edificable.*

*A tal efecto y en orden de su regularización, consta expediente de solicitud de reconocimiento de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación (GEX n.º: 16407/2020).*

*Debe tenerse en cuenta que, tras la publicación de la Ordenanza Reguladora del Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación o asimilado al régimen de edificaciones con licencias urbanísticas, de edificaciones en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable en el término municipal de Cabra (B.O.P. de Córdoba n.º 53 de 19 de marzo de 2021), deberá tramitarse el correspondiente procedimiento administrativo del reconocimiento de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.*

*Por otra parte, de acuerdo con el artículo 8.39 de las Normas Urbanísticas, se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales. Así, el artículo 7.53 establece que en viviendas unifamiliares los patios tendrán una dimensión mínima de trescientos (300) centímetros y superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados. En ese sentido, el patio interior existente cumple con la longitud mínima pero no con la superficie mínima exigida.*

*Si bien es cierto que dicho patio tiene como función dotar de iluminación y ventilación natural a los espacios húmedos de la vivienda, según dispone el artículo 7.108 de las Normas Urbanísticas, todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, considerándose piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. Las cocinas integradas a espacios de estar o comedor no se considerarán pieza habitable siempre que la comunicación entre ambas sea mediante hueco libre o practicable de al menos tres (3) metros cuadrados de superficie. Puesto que no se trata de una obra de nueva edificación, no puede*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*exigirse tal extremo, pero deberá tenerse en cuenta su cumplimiento en caso de actuaciones posteriores que afecten a la distribución de la vivienda.*

*C. El cumplimiento con las dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.*

*3º. La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.*

*La actuación pretendida no produce afección sobre los bienes y espacios incluidos en Catálogo del PGOU de Cabra.*

*4º. La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.*

*La parcela cuenta con los servicios urbanísticos necesarios.*

*En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extiende, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDUJ.*

**SEGUNDO.-** De conformidad con el artículo 29 de la Ordenanza, se analiza:

- *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. En el caso que nos ocupa, no es de aplicación.*
- *Los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.*

**TERCERO.-** El coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material de aquella, al objeto de determinar la base imponible de los correspondientes tributos e ingresos de derecho público derivados de las obras, es el siguiente: tres mil cuarenta y cinco euros con veinte céntimos (**3.045,20 €**).

*En virtud de lo anterior,*

**SE INFORMA**

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**Favorablemente condicionado** sobre la solicitud de licencia de cambio de uso de vivienda unifamiliar a bifamiliar, así como de legalización de las obras en base a los siguientes condicionantes:

1. Las obras objeto de la legalización se corresponde con las actuaciones realizadas en planta baja y primera, esto es, cierre de la puerta de paso del comedor en planta baja, instalación de cocina en planta primera y desdoblamiento de las redes de fontanería y electricidad.
2. En relación a las obras acometidas sobre el castillete y visto el incumplimiento en las normas de aplicación, deberá tramitarse el correspondiente procedimiento administrativo del reconocimiento de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación (GEX n.º: 16407/2020). A este respecto, es conveniente reseñar que existe la posibilidad de una declaración parcial de de asimilado a fuera de ordenación, siempre que técnicamente se pueda individualizar e identificar la parte de edificación susceptible de estar en situación de asimilado a fuera de ordenación.

*De acuerdo con el artículo 173 de la LISTA, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.*

*Estas edificaciones no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad.*

3. *Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.*

*No obstante, de acuerdo con el artículo 174.7 de la LISTA, podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación. Asimismo, según lo establecido en el artículo 144.1 de la LISTA, las personas propietarias de las edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

4. La actuación pretendida quedará sometida a solicitud de primera ocupación mediante declaración responsable. El solicitante será el titular de la licencia otorgada para la ejecución de las obras o las personas físicas o jurídicas que ostenten el derecho legal sobre las fincas, que deberá ser debidamente documentado. El solicitante deberá presentar la siguiente documentación:
- Impreso de Declaración Responsable (Modelo 8).
  - Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
  - Declaración de Alteración Tributaria Catastral (Modelo 900D de Hacienda), si procede.
  - Certificado final de obras visado en el que, como mínimo ha de constar: que la actuación se encuentra completamente terminada y que se ajusta a la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia presentada en su día para ejecutar las obras.
  - Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de ICT, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico, si procede.

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

**Visto** el informe jurídico emitido por la Secretaría General, de fecha 24-01-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a D. Antonio Narváez Muñoz licencia municipal para legalización de obras y cambio de uso de vivienda unifamiliar a bifamiliar entre medianeras en C/ San Francisco, 3 de esta localidad, con base en el informe técnico anteriormente transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.**

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

◇◇◇◇

### **4.-3 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS PARA INSTALACIÓN DE RED DE TELECOMUNICACIONES DE FIBRA ÓPTICA HASTA EL HOGAR (FTTH) EN DETERMINADAS ZONAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL (GEX 2021/15715).**

Se dio cuenta del escrito presentado por la entidad Telecoandaluzas Ingeniería e Infraestructuras (CIF: B-42806034), representada por D. José Julio Rodríguez Hidalgo, registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº

17

PLAZA DE ESPAÑA, 14 – 14940 Cabra (Córdoba) · 957 520 050 · [ayuntamiento@cabra.es](mailto:ayuntamiento@cabra.es) · [www.cabra.eu](http://www.cabra.eu)

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

013/RET/E/2022/2496, de fecha 31-03-2022, (Gex 2021/15715), por el que solicita licencia municipal de obras para instalación de red de telecomunicaciones de fibra óptica hasta el hogar (FTTH) en determinadas zonas de Cabra.

**Visto** el informe emitido por el arquitecto municipal con fecha 22-12-2022, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 15715/21  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS  
**Promotor:** ADAMO TELECOM IBERIA, S.A.  
**Representante:** D. JOSÉ JULIO RODRÍGUEZ HIDALGO  
**Situación:** DISEMINADOS CAÑADA MINGO RODRIGO; POLÍGONO 7, PARCELA 29, LA ENCINILLA; POLÍGONO 27, PARCELA 174, JUAN DE ESCAMA; POLÍGONO 25, PARCELA 32, FUENTE DE LAS PIEDRAS; POLÍGONO 28, PARCELA 11, CAMARENA; POLÍGONO 7 PARCELA 149, VILLANUEVA BAJA; ÁREA SUNS-04 CERRILLO LA HORCA  
**Ref. Catastral:** -  
**Técnico:** D. JOSÉ JULIO RODRÍGUEZ HIDALGO

### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y a lo establecido en su Disposición Transitoria Primera, en relación con el expediente incoado a solicitud de Adamo Telecom Iberia, S.A., representada por D. José Julio Rodríguez Hidalgo, referente a la concesión de licencia urbanística de obras para instalación de red de telecomunicaciones de fibra óptica hasta el hogar (FTTH) en determinadas zonas de Cabra, se emite el siguiente informe urbanístico:

### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

Con fecha 31 de marzo de 2021 y n.º de registro de entrada 2496, se presenta Plan de Instalación de Red de Telecomunicaciones de Fibra Óptica hasta el hogar FTTH en zonas blancas de Cabra (Córdoba), suscrito por el ingeniero técnico de telecomunicación D. José Julio Rodríguez Hidalgo y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Telecomunicación.

### NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

**PRIMERO.-** En relación a la normativa urbanística, es de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), así como el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, RDU).

Código seguro de verificación (CSV):

23A9 77F7 65F8 8DA0 7270



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

No obstante, el 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), derogando la LOUA y manteniendo la aplicación del RDUa en lo que sea compatible con la Ley mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario correspondiente.

De acuerdo con la disposición transitoria primera de la LISTA, en materia de actividad de edificación se establece que los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en esta ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.

Por otra parte, también resulta de aplicación la Ordenanza Reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra (en adelante, Ordenanza), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 159 de 19 de agosto de 2020.

**SEGUNDO.-** Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 94, de fecha 17 de mayo de 2010.

**TERCERO.-** En cuanto a los instrumentos de ordenación territorial, es de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 57, de fecha 22 de marzo de 2012 y, en todo aquello que no contradiga a dicho instrumento, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 60, de fecha 26 de marzo de 2007.

### ANÁLISIS URBANÍSTICO

De conformidad con el artículo 6 del RDUa y con el artículo 29 de la Ordenanza, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Concretamente, el artículo 7 del RDUa preceptúa que la licencia de obras tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente. De igual forma, el artículo 25 de la Ordenanza señala que la licencia previa de obra es el acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de la conformidad de la solicitud con las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actos de uso del suelo.

Por todo ello, los servicios técnicos municipales han procedido al estudio del Proyecto y resto de documentación presentada, al objeto de confrontarlo con el planeamiento vigente y la legislación que le resulta de aplicación a la actuación solicitada en el emplazamiento correspondiente.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

A tal efecto, se comprueban los siguientes aspectos:

5º. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDUa:

A. La normativa territorial y urbanística está vigente. Las obras que se pretenden realizar discurren sobre varias zonas que podemos agrupar de la siguiente forma:

- Las zonas 1, 2, 3, 5 y 6 se corresponden con parcelas cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO NO URBANIZABLE con la categoría de CARÁCTER RURAL zona CAMPIÑA.
- Las zonas 4 y 7 se corresponden con parcelas cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANIZABLE con la categoría de NO SECTORIZADO (SUNS-02 y SUNS-04).

No obstante lo anterior, a efectos de la LISTA y su disposición transitoria primera, el suelo que nos ocupa se encuentra clasificado como SUELO RÚSTICO con la categoría COMÚN.

Asimismo, la citada disposición transitoria primera señala que los ámbitos de suelo urbanizable ordenado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de la LISTA tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

B. La documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando. El artículo 29.1 de la Ordenanza establece la documentación administrativa y técnica que debe presentarse en el caso de solicitud de licencia de obras. Habida cuenta de la documentación aportada, es suficiente para el análisis urbanístico.

6º. La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se ha verificado:

A. El cumplimiento de las determinaciones que configuran la ordenación del suelo no urbanizable (rústico), particularmente, las de carácter general de los usos y las edificaciones en lo referente a infraestructuras.

La obra consiste en la instalación de red de telecomunicaciones de fibra óptica a determinadas zonas y, concretamente, a una serie de edificaciones.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

De acuerdo con el artículo 8.255 de las Normas Urbanísticas, se incluyen dentro de la categoría de Infraestructuras las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios o particulares, entre las que se encuentran, las de telefonía móvil e infraestructura de telecomunicaciones. Para su implantación se exigen una serie de condiciones:

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia.
2. En cualquier caso para las zonas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial. Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado. No obstante tras la modificación operada en la LOUA a través del Decreto-Ley 12/2020, de 11 de mayo y la reciente aprobación de la LISTA, no es necesario el trámite de un Proyecto de Actuación.

Por su parte, debe tenerse en cuenta que el artículo 21 de la LISTA preceptúa que son usos ordinarios del suelo rústico, entre otros, los vinculados a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. De esta forma, se consideran actuaciones ordinarias la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

- B. El cumplimiento de las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos.

El artículo 52.6 de la LOUA establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos en suelo no urbanizable deberán en todo caso asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*

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

*En esta dirección, según lo dispuesto en el artículo 8.248 de las Normas Urbanísticas, en el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:*

- A. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.*
- B. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.*
- C. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.*
- D. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.*
- E. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.*

*En ningún caso, podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.*

*Asimismo, es importante destacar que la LISTA en su artículo 20 y en concordancia con lo regulado en la LOUA, preceptúa que se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*De hecho, entre las clases de infracciones tipificadas en el artículo 161, se consideran infracciones contra la ordenación del territorio las actuaciones que afecten al sistema de asentamientos a través de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

En virtud de todo lo anterior,

### SE INFORMA

**Desfavorablemente** sobre la solicitud de licencia de las obras puesto que, de acuerdo con la documentación técnica presentada, las zonas propuestas a las que se pretende dotar de instalaciones de telecomunicaciones se corresponden con ámbitos donde existen edificaciones irregulares o agrupaciones de edificaciones irregulares, por lo que puede considerarse que la actuación pretendida es susceptible de inducir a la formación de nuevos asentamientos o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes.

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

**Visto** el informe jurídico emitido por la Secretaría General, de fecha 24-01-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

La Junta de Gobierno Local, por **UNANIMIDAD** de todos los miembros presentes en la sesión, **ACUERDA DESESTIMAR** la solicitud de licencia municipal de obras suscrita por la entidad **Telecoandaluzas Ingeniería e Infraestructuras** con base en el informe técnico anteriormente transcrito.

◇◇◇◇

#### 4.-4 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN C/ NUEVA (GEX 2022/10019).

Se dio cuenta del escrito presentado por la Comunidad de Propietarios Calle Nueva, 38 (CIF: H-14257927), representada por D. Francisco Aguilera Alcalá, registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2022/4032, de fecha 25-05-2022, (Gex 2022/10019), por el que solicita licencia municipal de obras para la instalación de ascensor en el edificio sito en C/Nueva 38 de esta localidad.

**Visto** el informe emitido al efecto por el arquitecto municipal, de fecha 18-11-2022, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 10019/22  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS  
**Promotor:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE NUEVA, 38  
**Representante:** D. FRANCISCO AGUILERA ALCALÁ  
**Situación:** CALLE NUEVA, 38, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 2581226UG7428S  
**Técnico:** D. FRANCISCO AGUILERA ALCALÁ

#### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

24

PLAZA DE ESPAÑA, 14 – 14940 Cabra (Córdoba) · 957 520 050 · [ayuntamiento@cabra.es](mailto:ayuntamiento@cabra.es) · [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Código seguro de verificación (CSV):

23A9 77F7 65F8 8DA0 7270



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de Comunidad de Propietarios Edificio calle Nueva, 38, representada por D. Francisco Aguilera Alcalá, referente a la concesión de licencia urbanística de obras para la instalación de ascensor en el edificio sita en calle Nueva, 38, se emite el siguiente informe urbanístico:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 25 de mayo de 2022 y n.º de registro de entrada 4032, se presenta Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud de incorporación de elevador en edificio residencial plurifamiliar existente sita en calle Nueva, 38. Dicho proyecto está suscrito por el arquitecto técnico D. Francisco Aguilera Alcalá y visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba.

**SEGUNDO.-** Con fecha 21 de septiembre de 2022 y n.º de registro de salida 7462, se da traslado de informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal por el que documentación complementaria.

**TERCERO.-** Con fecha 14 de octubre de 2022 y n.º de registro de entrada 8037, se presenta Acuerdo de Conformidad de la Comunidad de Propietarios para la instalación del ascensor previsto en la documentación técnica presentada.

### NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

**PRIMERO.-** En relación a la normativa urbanística, es de aplicación la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

De acuerdo con la Disposición primera la LISTA, la ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. En atención a esto, la LISTA se aplica en la totalidad de su articulado, sin que se posponga su aplicación o una parte de ella a otro momento del de su entrada en vigor y de forma directa sin que sea necesario un desarrollo reglamentario para su aplicación.

Por tanto, la Ley se ha de aplicar en los términos en los que se ha dictado, sin perjuicio que, posteriormente, el Reglamento la desarrolle, complete, aclare o precise con mayor detalle determinados aspectos de la misma. Hasta tanto se produzca el referido desarrollo, la propia Ley habilita para se aplique supletoriamente y en todo aquello que no se oponga a la misma el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, RDU), en todo aquello que resulte compatible con la LISTA.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*Del mismo modo, es de aplicación la Ordenanza Reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra (en adelante, Ordenanza), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 159 de 19 de agosto de 2020.*

**SEGUNDO.-** *Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 94, de fecha 17 de mayo de 2010.*

### ANÁLISIS URBANÍSTICO

**PRIMERO.-** *De conformidad con el artículo 6 del RDU y con el artículo 29 de la Ordenanza, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.*

*Concretamente, el artículo 7 del RDU preceptúa que la licencia de obras tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente. De igual forma, el artículo 25 de la Ordenanza señala que la licencia previa de obra es el acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de la conformidad de la solicitud con las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actos de uso del suelo.*

*Por todo ello, los servicios técnicos municipales han procedido al estudio del Proyecto Básico y de Ejecución y resto de documentación presentada, al objeto de confrontarlo con el planeamiento vigente y la legislación que le resulta de aplicación a la actuación solicitada en el emplazamiento correspondiente.*

*A tal efecto, se comprueban los siguientes aspectos:*

**7º.** *El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDU:*

**A.** *La normativa territorial y urbanística está vigente. Las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO (Suelo urbano, artículo 13 de la LISTA) y su calificación es RESIDENCIAL, con aplicación de las condiciones particulares de la zona de CASCO ANTIGUO subzona 1 (CA1).*

*La actuación pretendida no afecta al uso existente y, por tanto, es compatible urbanísticamente. La licencia tiene como objeto la instalación de un ascensor en el patio de un edificio existente, así como la sustitución de dos escalones por rampa en el vestíbulo de planta baja.*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

- B. *La documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando. El artículo 29.1 de la Ordenanza establece la documentación administrativa y técnica que debe presentarse en el caso de solicitud de licencia de obras. Habida cuenta de la documentación aportada, deberá presentarse:*
- *Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.*
  - *Fotocopia DNI, NIE o CIF del promotor.*
  - *Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica*
  - *Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio competente en esta materia, si procede.*

8º. *La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se ha verificado:*

- A. *El cumplimiento de las normas básicas de edificación y de las normas básicas de los usos recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas) y, particularmente, en lo referente al uso residencial, que resultan afectadas por la inclusión del ascensor.*

*Es importante reseñar que, de acuerdo con la Modificación Puntual del PGOU de Cabra, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 120 de 27 de junio de 2017, se introdujo un nuevo apartado en el artículo 7.8 del Capítulo II Normas Básicas de la Edificación, Título VII. Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización:*

*“6. En las obras de rehabilitación de edificación residencial, dotacional o terciaria cuyo objeto sea la eliminación de barreras arquitectónicas, y siempre que no resulte viable, técnica o económicamente, otra solución, podrán ocuparse los espacios de dominio público indispensables para la instalación de ascensores o similares que garanticen la accesibilidad universal, así como los espacios comunes que sean precisos. Junto a la instancia, deberá justificarse dicha inviabilidad, así como la solución aportada, que asegure la funcionalidad espacial tras la modificación. Administrativamente, se seguirá el procedimiento reglamentario y la normativa sectorial. El ascensor implantado no computará edificabilidad, ni ocupación ni altura, ni se considerará modificada la alineación, retranqueos ni línea de edificación”.*

*Dicha modificación viene amparada por el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se dispone que:*

*“4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas,*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad (...)*”.

*Por otra parte, aunque la actuación se realiza sobre un edificio existente, el artículo 7.69 de las Normas Urbanísticas recoge que los aparatos elevadores cumplirán con lo establecido en la legislación vigente. Asimismo, establece que será obligatorio disponer de aparatos elevadores cuando se trate de edificios de vivienda plurifamiliar con seis (6) viviendas.*

*A este respecto, el artículo 7.113 de las Normas Urbanísticas sobre accesos comunes a las viviendas indica que en los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI, actualmente el Documento Básico de Seguridad de en caso de incendio, y al Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, actualmente derogado por el 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.*

- B. El cumplimiento con las condiciones particulares de la zona CASCO ANTIGUO subzona 1 (CA1) que resultan afectadas por la inclusión del ascensor: construcciones por encima de la altura máxima, retranqueos, ocupación sobre rasante, edificabilidad neta, patios y cubierta.*

*Para verificar el cumplimiento de estas condiciones, debe tenerse en cuenta que el citado artículo 7.8 de las Normas Urbanísticas señala que el ascensor implantado no computará edificabilidad, ocupación o altura.*

*Si bien es cierto que se ven modificados dichos parámetros, teniendo en cuenta todo lo anteriormente preceptuado, estamos ante un supuesto excepcional permitido para garantizar la accesibilidad universal.*

- C. La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*La actuación pretendida no produce afección sobre los Elementos Protegidos del Catálogo del PGOU de Cabra.*

*En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extiende, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.*

**SEGUNDO.-** De conformidad con el artículo 29 de la Ordenanza, se analiza:

- *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.*

*Debe tenerse en cuenta que el artículo 2 del citado Decreto dispone que, en las obras de reforma de los espacios e instalaciones comunitarias, lo dispuesto en el Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.*

*En ese sentido, se llevan a cabo dos actuaciones en materia de accesibilidad. Por un lado, se sustituyen dos escalones existentes en planta baja por una rampa. Por otro lado, se instala un ascensor en el patio existente comunicando la planta baja con el resto de plantas, incluida la azotea.*

*El citado Decreto 293/2009 en su artículo 104 preceptúa que en los edificios de viviendas deberán ser accesibles los siguientes itinerarios y espacios:*

- a) Las áreas y dependencias comunitarias.*
- b) La comunicación entre el exterior y las zonas y dependencias comunitarias del interior del edificio.*
- c) Los recorridos de conexión en cada planta entre las zonas y dependencias de uso comunitario y las viviendas.*
- d) Al menos un recorrido de conexión entre las zonas y servicios de uso comunitario exteriores e interiores y las viviendas.*
- e) Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o tapiz rodante, o en su caso, a la zona prevista de futura instalación del ascensor.*

*Asimismo, el artículo 106 dispone que entre los espacios accesibles ubicados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible entre diferentes niveles que contará, como mínimo, con un medio accesible alternativo a las escaleras. Con independencia de que existan escaleras, en el acceso a las viviendas situadas en las distintas plantas, se tendrá en cuenta que en los edificios de dos plantas sobre rasante con más de seis viviendas, y en aquellos que tengan tres o más plantas, cualquiera que sea el número de viviendas, se dispondrá de ascensor.*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

Así pues, en relación a la rampa proyectada, ésta tiene una pendiente del 12%, longitud 3,11 metros y ancho 2,01 metros. Si bien el ancho cumple con lo dispuesto en el artículo 72 del Decreto 293/2009, no ocurre lo mismo con la longitud o la pendiente puesto que, tal y como se establece en el citado artículo, las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea menor que 3 metros tendrán una pendiente máxima del 10%.

En cuanto al ascensor proyectado, éste cuenta con una cabina con forma trapezoidal y dimensiones de 1,20 metros de largo y ancho variable con 0,71 metros en su lado menor. Tal y como señala el referido artículo 106, en caso de que se instale ascensor, éste deberá reunir las condiciones establecidas en el artículo 74. Dicho precepto establece que, entre las condiciones de accesibilidad que habrán de cumplir los ascensores, deberá poder inscribirse un rectángulo de ancho mínimo de 1 metro y de fondo mínimo 1,25 metros. Por tanto, la cabina proyectada no cumple con las dimensiones mínimas fijadas por la normativa.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que la Disposición adicional primera del Decreto 293/2009 establece que, excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- b) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.

En base a esto, se recoge en la memoria lo siguiente: "(...) se trata de la instalación de un ascensor en un patio en el que su morfología no forma ángulo recto con el desembarque del ascensor, sino ángulo agudo, por esta razón el ascensor se adapta a dicho ángulo agudo para optimizar al máximo el espacio, y no puede hacerse con más anchura ni más profundidad porque anularía el espacio resultante necesario en paredes para disponer las ventanas de iluminación y ventilación de las dependencias limítrofes al cajón. Aun así se habilita un ascensor de dimensiones suficientes para dar servicio a una silla de minusválido más un acompañante o bien 3 personas independientes (...)".

De acuerdo con la citada Disposición adicional primera, se comprueba que en la memoria del proyecto se indica, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del Reglamento que resulta imposible cumplir y las soluciones que se adoptan en su lugar. Asimismo, la documentación gráfica refleja los parámetros incumplidos y las soluciones propuestas.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

A la observancia de lo anterior, se pone de manifiesto que el incumplimiento de los preceptos mencionados deviene por tratarse de una edificación existente y la reducida disponibilidad física de espacio.

A este respecto, debe tenerse en cuenta el Documento de Apoyo al Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) del Código Técnico de la Edificación, de fecha de 29 junio 2018, relativo a la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes. Dicho documento proporciona criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Así, en el caso de la rampa proyectada, se admiten rampas de hasta 3 m con pendiente del 12% como máximo. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la rampa deberá disponer de pasamanos continuo en todo su recorrido en ambos lados, incluidas las mesetas. Los bordes libres contarán con un zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura, como mínimo. Cuando la longitud del tramo exceda de 3 m, el pasamanos se prolongará horizontalmente al menos 30 cm en los extremos, en ambos lados. El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm. Las rampas que pertenecen a un itinerario accesible, dispondrán de otro pasamanos a una altura comprendida entre 65 y 75 cm. El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

Por su parte, en relación a la inclusión de ascensores en edificios existentes, sus características, tales como dimensiones de la cabina, apertura de puertas o condiciones de las botoneras, deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles. Asimismo, se pueden admitir reducciones de otros elementos siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas y se aporten las medidas que en cada caso se estimen necesarias.

Visto lo anterior, las dimensiones de los elementos proyectados se encuentran dentro de las tolerancias permitidas por el citado Documento de Apoyo, a excepción del ancho de la cabina. Asimismo, en la documentación técnica se establecen las medidas compensatorias adoptadas.

- Instalación de luminaria de emergencia en cada nivel.
- Instalación de señalización de sentido de evacuación en cada nivel.
- Instalación de señalización de emergencia en cada nivel.
- Instalación de equipo de extinción de incendios normalizado de 6 kg 21A-113B.

Tal y como se recogía en los antecedentes del presente informe, obra en el expediente Acuerdo de Conformidad de la Comunidad de Propietarios donde se aceptan las dimensiones consignadas en la documentación técnica y se pone de manifiesto que es conocido el incumplimiento con el Decreto 293/2009, de 7 de julio. Igualmente, dicho Acuerdo da viabilidad para la ocupación del patio interior.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

- Los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.

**TERCERO.-** El coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material de aquélla, al objeto de determinar la base imponible de los correspondientes tributos e ingresos de derecho público derivados de las obras, es el siguiente: **19,145.59 €.**

En virtud de todo lo anterior,

### SE INFORMA

**Favorablemente condicionado** sobre la licencia de obras puesto que, aunque se hacen constar incumplimientos en las normas de aplicación, esto es, los requisitos exigidos en rampas, vestíbulos, pasillos y ascensor accesibles, se trata de la excepcionalidad prevista en la Disposición adicional primera del Decreto 293/2009, al tratarse de una actuación sobre un edificio existente que por las condiciones físicas de la propia construcción imposibilita el cumplimiento de algunos preceptos normativos.

No obstante, las dimensiones de los elementos proyectados se encuentran dentro de las tolerancias permitidas por el Documento de Apoyo al Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación. Debe tenerse en cuenta que la rampa deberá disponer de pasamanos continuo en todo su recorrido en ambos lados, tal y como se indica en el informe.

Una vez otorgada la correspondiente licencia urbanística de obras, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

#### 4º. INICIO DE OBRAS

Habida cuenta de la documentación presentada y de la exigida conforme al apartado 3.9 del artículo 37 y el artículo 29.1 de la Ordenanza, **el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación de la documentación siguiente:**

- Fotocopia DNI, NIE o CIF del promotor
- Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica
- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
- Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio competente en esta materia, si procede.
- Impreso de comunicación de inicio de obras (Modelo 11).
- 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

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

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.

Según establece el apartado 3.3 del artículo 29 de la Ordenanza, la presentación de la documentación mencionada habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Igualmente, conforme al apartado 5 del citado artículo, la autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones 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.

### 5º. OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA O PARCELAS COLINDANTES

En caso de que las **obras puedan producir algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes**, deberán preverse los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, andamios, cajón de obra, instalaciones provisionales de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia.

**A estos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.**

### 6º. EFICACIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA

En relación a la eficacia temporal y caducidad de la licencia los medios de intervención y según lo dispuesto en los artículos 141 de la LISTA, 22 del RDU y 13 de la Ordenanza, las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de **un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas**. Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.*

*El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.*

### **7º. FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

*Según lo dispuesto en el artículo 36 de la Ordenanza, **la actuación pretendida quedará sometida a solicitud de utilización mediante declaración responsable.** El solicitante será el titular de la licencia otorgada para la ejecución de las obras o las personas físicas o jurídicas que ostenten el derecho legal sobre las fincas, que deberá ser debidamente documentado. Así, **una vez terminadas las obras, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:***

- *Impreso de Declaración Responsable (Modelo 8).*
- *Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.*
- *Declaración de Alteración Tributaria Catastral (Modelo 900D de Hacienda), si procede.*
- *Certificado final de obras visado en el que, como mínimo ha de constar: que la actuación se encuentra completamente terminada y que se ajusta a la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia presentada en su día para ejecutar las obras.*
- *Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de ICT, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico, si procede.*
- *Certificado final de las obras de urbanización visado que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.*

*Téngase en cuenta que conforme al artículo 6 del RDU, la intervención municipal en los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes que intervengan 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.”*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**Visto** el informe jurídico emitido por la Secretaría General, de fecha 24-01-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER** a la Comunidad de Propietarios Calle Nueva, 38 licencia municipal de obras para la instalación de ascensor en el edificio sito en C/Nueva 38 de esta localidad, **con base en el informe técnico anteriormente transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.**

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

◇◇◇◇

### **4.-5 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN PARA LA DIVISIÓN DE TRES LOCALES EN SEIS LOCALES Y LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS PARA ADAPTACIÓN DE SEIS LOCALES A SEIS VIVIENDAS (PROTEGIDAS) Y DE DOS LOCALES A TRASTEROS, SITA EN PAU-R2, 3 (C), LOCALES 2, 3, 4, 6 Y 7 (GEX 2022/12220).**

Se dio cuenta del escrito presentado por VIMPYCA, E.B.C. (CIF: G-14015358), representado por D. Jesús José Mohedano Bolaños, registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2022/5030, de fecha 28-06-2022, (Gex 2022/12220), por el que solicita licencia urbanística de parcelación para la división de tres locales y licencia de obras para adaptación de 5 locales en seis viviendas y trasteros en edificio existente en C/ PAU R-2 3 (C), locales 2, 3, 4, 6 y 7 de esta localidad.

**Visto** el informe emitido por el arquitecto municipal con fecha 14-12-2022, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 12220/22  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS  
**Promotor:** VIMPYCA, E.B.C.  
**Representante:** D. FRANCISCO JAVIER MELERO VARA  
**Situación:** CALLE PAU-R2 3(C), LOCALES 2, 3, 4, 6 Y 7, 14940, CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 1787101UG7418N0002AR; 1787101UG7418N0009KA;  
1787101UG7418N0016XG; 1787101UG7418N0040FU;  
1787101UG7418N0047ZF  
**Técnico redactor:** D. JESÚS JOSÉ MOHEDANO BAÑOS

### **INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

*En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de Vimpyca, E.B.C., representado por D. Francisco Javier Melero Vara, referente a la concesión de licencia urbanística de parcelación para la división de tres locales y licencia de obras para adaptación*

35

PLAZA DE ESPAÑA, 14 – 14940 Cabra (Córdoba) · 957 520 050 · [ayuntamiento@cabra.es](mailto:ayuntamiento@cabra.es) · [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

de 5 locales en seis viviendas y trasteros en edificio existente sita en calle PAU-R2 3(C), Locales 2, 3, 4, 6 y 7, se emite el siguiente informe urbanístico:

### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

**PRIMERO.-** Con fecha 28 de junio de 2022 y n.º de registro de entrada 5030, se presenta “Proyecto de Segregación y Adaptación de 5 Locales en 6 Viviendas V.P.O. y Trasteros en Manzana 3 del P.A.U. R-2. Cabra (Córdoba)”, suscrito por el arquitectos D. Jesús José Mohedano Baños y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

**SEGUNDO.-** Con fecha 13 de diciembre de 2022 y n.º de registro de entrada 9993, se presenta documentación gráfica, suscrita por el mismo técnico, incluyendo las coordenadas georreferenciadas.

### NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

**PRIMERO.-** En relación a la normativa urbanística, es de aplicación la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

De acuerdo con la Disposición primera la LISTA, la ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. En atención a esto, la LISTA se aplica en la totalidad de su articulado, sin que se posponga su aplicación o una parte de ella a otro momento del de su entrada en vigor y de forma directa sin que sea necesario un desarrollo reglamentario para su aplicación.

Por tanto, la Ley se ha de aplicar en los términos en los que se ha dictado, sin perjuicio que, posteriormente, el Reglamento la desarrolle, complete, aclare o precise con mayor detalle determinados aspectos de la misma. Hasta tanto se produzca el referido desarrollo, la propia Ley habilita para se aplique supletoriamente y en todo aquello que no se oponga a la misma el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, RDUA), en todo aquello que resulte compatible con la LISTA.

Del mismo modo, es de aplicación la Ordenanza Reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra (en adelante, Ordenanza), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 159 de 19 de agosto de 2020.

**SEGUNDO.-** Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 94, de fecha 17 de mayo de 2010.

Asimismo, se indica en el citado PGOU que el Planeamiento de aplicación se corresponde con el Programa de Actuación Urbanística y Modificación Puntual del PAU R-2,

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

esto es, el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector R-2, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2006 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 153 de 3 de agosto de 2007 y Modificación del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector R-2, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 179 de 24 de septiembre de 2009.

Igualmente, fue nuevamente modificado mediante la Modificación del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector R-2, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2017 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 194 de 11 de octubre de 2017.

### ANÁLISIS URBANÍSTICO

**PRIMERO.-** En relación a la solicitud de segregación de tres locales, de conformidad con el artículo 6 del RDU y con el artículo 29 de la Ordenanza, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Concretamente, el artículo 7 del RDU preceptúa que la licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.

De igual forma, el artículo 31 de la Ordenanza señala que se considera parcelación toda agregación o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, disponiendo que los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en la Ordenanza y a la Normativa Urbanística de aplicación.

Asimismo, el artículo 3 de la Ordenanza establece que, están sujetos a alguno o algunos de los medios de intervención administrativa regulados en esta Ordenanza las agrupaciones y parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de parcelas o predios en cualquier clase de suelo no incluidos en proyectos de reparcelación.

Por todo ello, los servicios técnicos municipales han procedido al estudio de la documentación técnica presentada, al objeto de confrontarla con el planeamiento vigente y la legislación que le resulta de aplicación a la actuación solicitada en el emplazamiento correspondiente.

A tal fin y en primer lugar, se comprueba el cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDU.

Así, se tiene que la normativa territorial y urbanística está vigente. La actuación de segregación se pretende realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable y la legislación urbanística en vigor es de suelo urbano calificado como residencial con aplicación de las condiciones particulares de la zona de manzana cerrada (MC).

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

Igualmente, en relación a la documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando, se aporta la documentación requerida de acuerdo a lo establecido en el artículo 31.4 de la Ordenanza, incluyendo Proyecto suscrito por técnico competente, conforme a la normativa vigente.

**SEGUNDO.-** En cuanto a las características de las fincas iniciales, se corresponden con tres locales:

Nº Local	Finca Registral	Ref. Catastral	Sup. Útil (Registro, m <sup>2</sup> )	Sup. Construida (Registro, m <sup>2</sup> )	Sup. Construida (Catastro, m <sup>2</sup> )
2	33.688	1787101UG7418N0002AR	89,50	95,40	95,00
3	33.695	1787101UG7418N0009KA	96,70	104,38	105,00
4	33.702	1787101UG7418N0016XG	96,65	99,72	101,00

Respecto a los linderos de los mismos, se tiene lo siguiente:

Local	2	3	4
<b>Norte</b>	Calle Rosalía de Castro	Calle Rosalía de Castro	Calle Rosalía de Castro
<b>Sur</b>	Patio común del edificio	Patio común del edificio	Patio común del edificio
<b>Este</b>	Portal nº2 del edificio	Portal nº3 del edificio	Portal nº4 del edificio
<b>Oeste</b>	Portal nº1 del edificio	Portal nº2 del edificio	Portal nº3 del edificio

Actualmente, los tres locales se encuentran en bruto y sin uso.

**TERCERO.-** Con respecto a las **fincas resultantes**, la operación propuesta consiste en la segregación de cada uno de los locales iniciales en dos locales. De esta forma, se obtiene lo siguiente (se establece la numeración descrita en la documentación técnica):

Local inicial	Local resultante	Sup. Útil (m <sup>2</sup> )	Sup. Construida (m <sup>2</sup> )
2	Loft 2A	39,30	47,37
	Loft 2B	39,89	48,03
3	Loft 3A	44,13	52,62
	Loft 3B	43,39	51,76
4	Loft 4A	41,35	49,62
	Loft 4B	41,68	50,10

Respecto a la superficie útil, se indica que no puede coincidir con la original de Registro porque ha cambiado la tabiquería interior, reduciéndose la misma.

En cuanto a los linderos, quedan de la siguiente forma:

Local	Loft 2A	Loft 2B	Loft 3A	Loft 3B	Loft 4A	Loft 4B
<b>Norte</b>	Calle Rosalía de Castro					
<b>Sur</b>	Patio común del edificio					
<b>Este</b>	Loft 2B	Portal nº2 del edificio	Loft 3B	Portal nº3 del edificio	Loft 4B	Portal nº4 del edificio
<b>Oeste</b>	Portal nº1 del edificio	Loft 2A	Portal nº2 del edificio	Loft 3A	Portal nº3 del edificio	Loft 4A

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**CUARTO.-** En base a lo preceptuado en el citado artículo 6 del RDU, se comprueba la adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas Urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente.

A tal efecto, se ha verificado el cumplimiento de las normas básicas de edificación recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas) y, particularmente, en lo referente a las condiciones de parcela. Asimismo, se comprueba el cumplimiento con las condiciones particulares de la zona MANZANA CERRADA (MC) recogidas en las Normas Urbanísticas.

**QUINTO.-** Una vez realizada la división de los locales, sobre los locales resultantes se proyectan 6 viviendas. A su vez, sobre los locales 1 y 5 se proyectan 6 trasteros en cada uno.

De conformidad con el artículo 6 del RDU y con el artículo 29 de la Ordenanza, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Concretamente, el artículo 7 del RDU preceptúa que la licencia de obras tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente. De igual forma, el artículo 25 de la Ordenanza señala que la licencia previa de obra es el acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de la conformidad de la solicitud con las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actos de uso del suelo.

A tal efecto, se comprueban los siguientes aspectos:

9º. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDU:

A. La normativa territorial y urbanística está vigente. Las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable y la legislación urbanística en vigor es de suelo urbano calificado como residencial con aplicación de las condiciones particulares de la zona de manzana cerrada (MC).

El uso solicitado, esto es, residencial y almacenamiento, es compatible urbanísticamente.

B. La documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando. El artículo 29.1 de la Ordenanza establece la documentación administrativa y técnica que debe presentarse en el caso de solicitud de licencia de obras. Habida cuenta de la documentación aportada, deberá presentarse:

- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

10º. *La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal fin, se ha verificado:*

- D. *El cumplimiento de las Ordenanzas generales recogidas en el Plan de Sectorización R-2, así como las normas básicas de edificación y de usos recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas) y, particularmente, en lo referente al uso residencial.*
- E. *El cumplimiento con las condiciones particulares de la zona de MANZANA CERRADA (MC) recogidas en las Ordenanzas Particulares del Plan de Sectorización R-2 y en las Normas Urbanísticas.*

*Es conveniente reseñar que, en relación a los aparcamientos exigidos, se cumple con la reserva prevista en las normas, esto es, una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda y por cada cien (100) metros de local comercial. Así con la actuación pretendida, la reserva prevista sería de 54 plazas de aparcamientos, siendo dicho número el existente disponible en el edificio.*

- F. *El cumplimiento con la normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

*Es de aplicación la Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma.*

*De acuerdo con la artículo 1 del Anexo de la citada Orden, el objeto de la misma es la adaptación de la normativa técnica de diseño aplicable a las viviendas protegidas que se ejecuten en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el establecimiento de medidas destinadas a agilizar los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de vivienda protegida.*

*En cuanto a las Normas técnicas de diseño, el artículo 2 preceptúa que serán de aplicación las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial 9.ª, 11.ª, 12.ª, 13.ª, 16.ª, 17.ª y 34.ª, aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, con las especificaciones técnicas que se concretan en este Capítulo. Esta normativa será también de aplicación a las obras de rehabilitación, salvo que*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

sean incompatibles con la naturaleza de la intervención y de la edificación existente y supongan una gran dificultad técnica que deberá justificarse en el proyecto. En este caso, tendrán carácter de recomendación.

No obstante, en aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal.

En ese sentido, las Normas Urbanísticas establecen determinadas regulaciones en relación al uso residencial (artículos 7.106 al 7.114). A su vez, el artículo 7.110 especifica en su apartado 3 que las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de la legislación vigente.

A tenor de lo anterior, se comprueba el cumplimiento de los preceptos regulados en las Normas Urbanísticas y, en su defecto, en lo establecido en la Orden de 12 de febrero de 2020. Así, se tiene que las viviendas:

- Cumplen con las condiciones exigidas para las viviendas exteriores (artículo 7.108, Normas Urbanísticas).
- Cumplen con el programa mínimo de la vivienda (artículo 7.110, Normas Urbanísticas).
- Cumplen con la altura de los techos (artículo 7.111, Normas Urbanísticas).
- Cumplen con las dimensiones de los huecos de paso (artículo 7.112, Normas Urbanísticas).
- Cumplen lo dispuesto para viviendas de un dormitorio en cuanto a superficie (artículo 3, Orden de 12 febrero de 2020).
- Cumplen con la superficie de iluminación exigida para las piezas habitables (artículo 7, Orden de 12 febrero de 2020).
- Cumplen con las superficies mínimas exigidas de las habitaciones para viviendas de un dormitorio (artículo 8, Orden de 12 febrero de 2020).

Finalmente, en relación al vigente Plan de Vivienda, esto es, el Decreto 91/2020 de Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de 30 junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, se comprueba lo dispuesto en su artículo 18 en cuanto a la superficie y diseño para la calificación.

- G. El cumplimiento con las dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

11º. *La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.*

*No exciten afecciones a elementos protegidos.*

12º. *La parcela cuenta con los servicios urbanísticos necesarios.*

*En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extiende, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.*

**SEXO.-** *De conformidad con el artículo 29 de la Ordenanza, se analiza:*

- *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.*
- *Los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.*

**SÉPTIMO.-** *Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 140.3 de la LISTA, en toda solicitud de licencia deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida. De acuerdo con la documentación gráfica presentada, figuran las siguientes coordenadas:*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

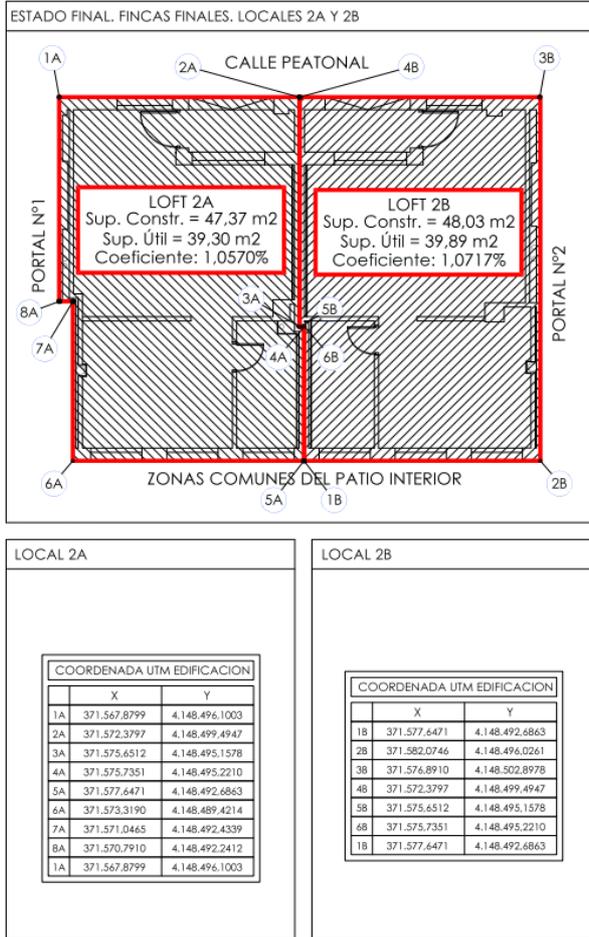
Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



# Ayuntamiento de Cabra



Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

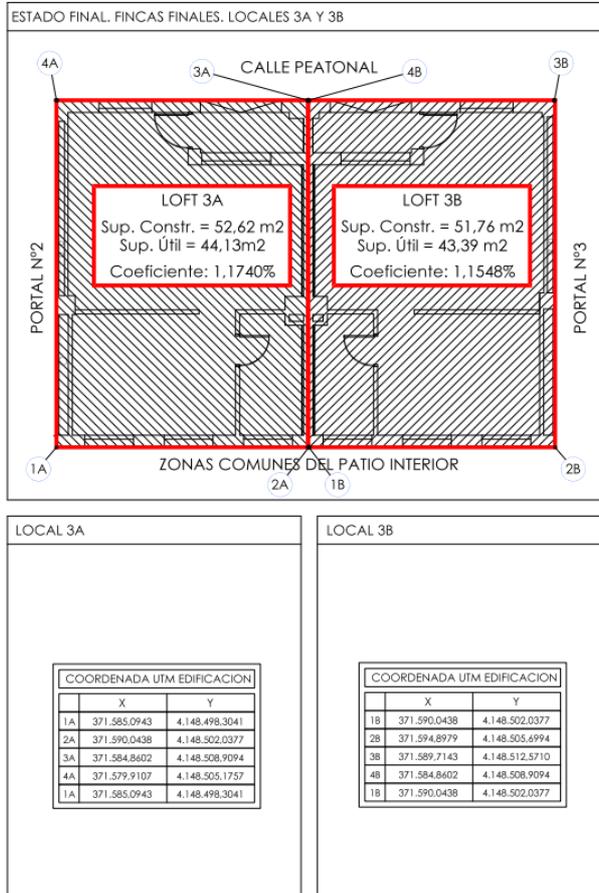
Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



# Ayuntamiento de Cabra



Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

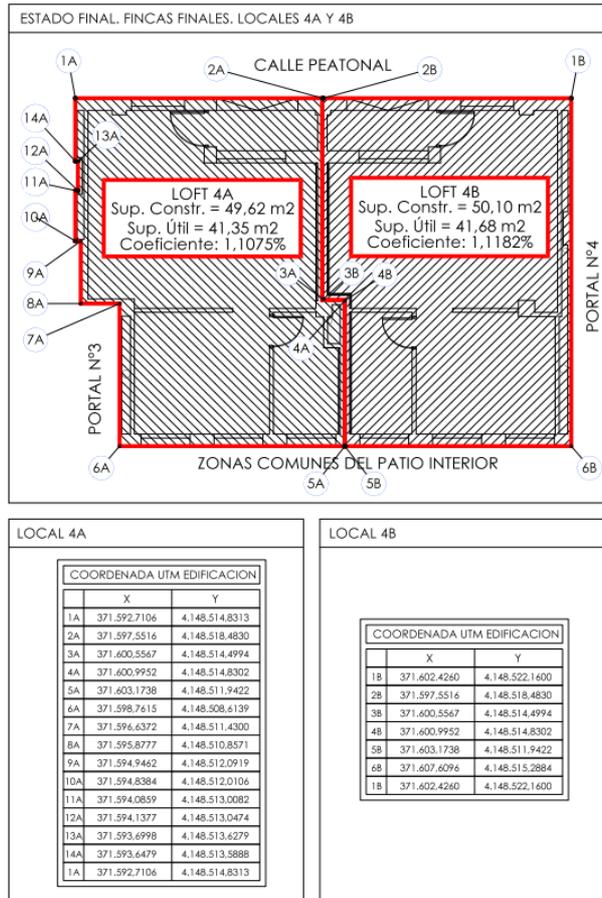
Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



# Ayuntamiento de Cabra



Coordenadas georreferenciadas de la edificación resultante

Fuente: Proyecto de Segregación y Adaptación de 5 locales a 6 viviendas y trasteros

**CUARTO.-** El coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material de aquella, al objeto de determinar la base imponible de los correspondientes tributos e ingresos de derecho público derivados de las obras, es el siguiente: **130.534,85 €.**

En virtud de todo lo anterior,

## SE INFORMA

**Favorablemente** sobre la licencia urbanística de parcelación para la división de tres locales en seis locales y licencia de obras para adaptación de seis locales a seis viviendas (protegidas) y de dos locales a trasteros, puesto que no se detectan incumplimientos en las normas de aplicación.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

Una vez otorgada la correspondiente licencia urbanística de obras, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

### 8º. INICIO DE OBRAS

Habida cuenta de la documentación presentada y de la exigida conforme al apartado 3.9 del artículo 37 y el artículo 29.1 de la Ordenanza, **el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación de la documentación siguiente**:

- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente por la licencia de obras y por la licencia de parcelación.
- Impreso de comunicación de inicio de obras (Modelo 11).
- Documento justificativo de haber depositado fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados.

Según establece el apartado 3.3 del artículo 29 de la Ordenanza, la presentación de la documentación mencionada habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Igualmente, conforme al apartado 5 del citado artículo, la autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones 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.

### 9º. CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

De acuerdo con el artículo 10 de la orden de 12 febrero de 2020, para la calificación de las viviendas, se seguirá el procedimiento establecido en el Título II del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Los Ayuntamientos comunicarán a la correspondiente Delegación Territorial la calificación, sus modificaciones y el inicio de obras mediante la utilización de medios electrónicos, ajustándose al modelo oficial publicado como Anexo IV del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho Decreto, y el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero.

En ese sentido, el artículo 37 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, dispone que el Ayuntamiento deberá comunicar a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde que tengan lugar, las calificaciones provisionales y definitivas que hayan otorgado, así como las modificaciones de estas, y la fecha de inicio de las obras, utilizando el modelo incluido como Anexo IV.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

Asimismo, el artículo de la Orden de 12 de febrero de 2020 preceptúa que se agilizará el procedimiento para la calificación de vivienda protegida regulado en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previendo la unificación de los procedimientos de otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y la calificación definitiva.

De esta forma, en el caso que nos ocupa, la calificación provisional de estas viviendas podrá realizarse de manera conjunta o solicitarse y concederse previamente o posteriormente a la licencia de obras.

### 10º. OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA O PARCELAS COLINDANTES

En caso de que las **obras puedan producir algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes**, deberán preverse los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, andamios, cajón de obra, instalaciones provisionales de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia.

A estos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

### 11º. CONTADOR DE AGUA POTABLE

De acuerdo con el artículo 44 del Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, la instalación que ha de servir de base para la colocación de los contadores o aparatos de medida, deberá ser realizada por instalador autorizado, por cuenta y cargo del titular del inmueble, y en lugar que cumpla las condiciones reglamentarias.

Cualquier modificación del emplazamiento del contador o aparato de medida, dentro del recinto o propiedad a cuyo suministro esté adscrito, siempre serán a cargo de la parte a cuya instancia se haya llevado a cabo aquélla. No obstante, será siempre a cargo del abonado, toda modificación en el emplazamiento del contador ocasionada por cualquiera de los siguientes motivos:

- Por **obras de reformas** efectuadas por el abonado con posterioridad a la instalación del contador y que dificulten su lectura, revisión o facilidad de sustitución.
- Cuando **la instalación del contador no responda a las exigencias de este Reglamento, y se produzca un cambio en la titularidad del suministro.**

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

A efectos de lo anterior, el artículo 35 del citado Decreto regula las condiciones de instalación del contador. Así, dicho contador se instalará junto con sus llaves de protección y maniobra en un armario, homologado por la Entidad suministradora, exclusivamente destinado a este fin, emplazado en la planta baja del inmueble, junto al portal de entrada y empotrado en el muro de fachada o cerramiento de la propiedad que se pretende abastecer y, en cualquier caso, con acceso directo desde la vía pública.

Excepcionalmente, en caso debidamente justificado, podrá instalarse el contador único y sus llaves de maniobra en una cámara bajo el nivel del suelo, que ha de tener acceso directo desde la calle y situado lo más próximo posible a la fachada o cerramiento de la propiedad.

El armario o la cámara de alojamiento del contador, estará perfectamente impermeabilizado y dispondrá de desagüe directo al alcantarillado, capaz de evacuar el caudal máximo de agua que aporte la acometida en la que se instale. Asimismo, estarán dotados de una puerta y cerradura homologadas por la Entidad suministradora.

### 12º. EFICACIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA

En relación a la eficacia temporal y caducidad de la licencia los medios de intervención y según lo dispuesto en los artículos 141 de la LISTA, 22 del RDU y 13 de la Ordenanza, las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas. Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

Asimismo, es conveniente aclarar que de acuerdo con el artículo 91.4 de la LISTA y del artículo 31 de la Ordenanza, las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

En la misma escritura en la que se contenga el acto de parcelación y la oportuna licencia, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma a la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Cabra.

Debe tenerse en cuenta que, tras apreciarse diferencias superficiales entre la información que obra en Registro y Catastro, el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, señala que deberán incorporarse las modificaciones necesarias para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. A tal respecto, se deberá proceder a la regularización catastral de la misma.

### 13º. FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Según lo dispuesto en el artículo 36 de la Ordenanza, **la actuación pretendida quedará sometida a solicitud de primera ocupación mediante declaración responsable**. El solicitante será el titular de la licencia otorgada para la ejecución de las obras o las personas físicas o jurídicas que ostenten el derecho legal sobre las fincas, que deberá ser debidamente documentado. Así, **una vez terminadas las obras, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:**

- Impreso de Declaración Responsable (Modelo 8).
- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
- Declaración de Alteración Tributaria Catastral (Modelo 900D de Hacienda), si procede.
- Certificado final de obras visado en el que, como mínimo ha de constar: que la actuación se encuentra completamente terminada y que se ajusta a la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia presentada en su día para ejecutar las obras.
- Certificados de instalaciones y de que el edificio se encuentra dispuesto para su adecuada utilización.
- Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de ICT, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico, si procede.
- Certificado final de las obras de urbanización visado que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

Téngase en cuenta que conforme al artículo 6 del RDU, la intervención municipal en los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes que intervengan 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

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

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** el informe jurídico emitido por la Secretaría General, de fecha 25-01-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a VIMPYCA, E.B.C. licencia urbanística de parcelación para la división de tres locales y licencia de obras para adaptación de 5 locales en seis viviendas y trasteros en edificio existente en C/ PAU R-2 3 (C), locales 2, 3, 4, 6 y 7 de esta localidad, con base en el informe técnico anteriormente transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.**

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

◇◇◇◇

### 4.-6 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN AVDA. ANDALUCÍA (GEX 2022/19369).

Se dio cuenta del escrito presentado por la Comunidad de Propietarios en Avda. Andalucía nº 25, (CIF: H-14722847), representado por D. Francisco Aguilera Alcalá, registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2022/8152, de fecha 19-10-2022 (Gex 2022/19369), por el que solicita licencia municipal de obras para instalación de ascensor en el edificio sito en Avda. Andalucía, 25 d esta localidad.

**Visto** el informe emitido por el arquitecto municipal con fecha 12-01-2023, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 19369/22  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS  
**Promotor:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA ANDALUCÍA, 25  
**Representante:** D. FRANCISCO AGUILERA ALCALÁ  
**Situación:** AVENIDA ANDALUCÍA, 25, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 2788602UG7428N  
**Técnico:** D. FRANCISCO AGUILERA ALCALÁ

### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de

50

PLAZA DE ESPAÑA, 14 – 14940 Cabra (Córdoba) · 957 520 050 · [ayuntamiento@cabra.es](mailto:ayuntamiento@cabra.es) · [www.cabra.eu](http://www.cabra.eu)

Código seguro de verificación (CSV):

23A9 77F7 65F8 8DA0 7270



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

marzo, y 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de Subcomunidad de Propietarios Edificio Avenida Andalucía, 25, representada por D. Francisco Aguilera Alcalá, referente a la concesión de licencia urbanística de obras para la instalación de ascensor en el edificio sita en calle Avenida Andalucía, 25, se emite el siguiente informe urbanístico:

### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

Con fecha 19 de octubre de 2022 y n.º de registro de entrada 8152, se presenta Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud de incorporación de elevador en edificio residencial plurifamiliar existente sita en Avenida Andalucía, 25. Dicho proyecto está suscrito por el arquitecto técnico D. Francisco Aguilera Alcalá y visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba.

### NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

**PRIMERO.-** En relación a la normativa urbanística, es de aplicación la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

De acuerdo con la Disposición primera la LISTA, la ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. En atención a esto, la LISTA se aplica en la totalidad de su articulado, sin que se posponga su aplicación o una parte de ella a otro momento del de su entrada en vigor y de forma directa sin que sea necesario un desarrollo reglamentario para su aplicación.

Por tanto, la Ley se ha de aplicar en los términos en los que se ha dictado, sin perjuicio que, posteriormente, el Reglamento la desarrolle, complete, aclare o precise con mayor detalle determinados aspectos de la misma. Hasta tanto se produzca el referido desarrollo, la propia Ley habilita para se aplique supletoriamente y en todo aquello que no se oponga a la misma el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, RDUA), en todo aquello que resulte compatible con la LISTA.

Del mismo modo, es de aplicación la Ordenanza Reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra (en adelante, Ordenanza), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 159 de 19 de agosto de 2020.

**SEGUNDO.-** Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 94, de fecha 17 de mayo de 2010.

### ANÁLISIS URBANÍSTICO

51

PLAZA DE ESPAÑA, 14 – 14940 Cabra (Córdoba) · 957 520 050 · [ayuntamiento@cabra.es](mailto:ayuntamiento@cabra.es) · [www.cabra.eu](http://www.cabra.eu)

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**PRIMERO.-** De conformidad con el artículo 6 del RDUa y con el artículo 29 de la Ordenanza, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Concretamente, el artículo 7 del RDUa preceptúa que la licencia de obras tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente. De igual forma, el artículo 25 de la Ordenanza señala que la licencia previa de obra es el acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de la conformidad de la solicitud con las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actos de uso del suelo.

Por todo ello, los servicios técnicos municipales han procedido al estudio del Proyecto Básico y de Ejecución y resto de documentación presentada, al objeto de confrontarlo con el planeamiento vigente y la legislación que le resulta de aplicación a la actuación solicitada en el emplazamiento correspondiente.

A tal efecto, se comprueban los siguientes aspectos:

13º. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDUa:

D. La normativa territorial y urbanística está vigente. Las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO (Suelo urbano, artículo 13 de la LISTA) y su calificación es RESIDENCIAL, con aplicación de las condiciones particulares de la zona de MANZANA CERRADA (MC).

La actuación pretendida no afecta al uso urbanístico y, por tanto, es compatible urbanísticamente.

Las obras consisten en la instalación de un ascensor en el interior de la caja de escalera de un edificio existente, así como la adecuación del nivel de planta baja igualando su cota a la exterior. Para ello, se sustituyen los escalones del vestíbulo de planta baja por rampas y se modifica la escalera en varios tramos demoliendo parcialmente la misma para la inclusión del hueco del ascensor.

E. La documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando. El artículo 29.1 de la Ordenanza establece la documentación administrativa y técnica que debe presentarse en el caso de solicitud de licencia de obras. Habida cuenta de la documentación aportada, deberá presentarse:

- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
- Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio competente en esta materia, si procede.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

- 14º. *La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se ha verificado:*
- C. *El cumplimiento de las normas básicas de edificación y de las normas básicas de los usos recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas) y, particularmente, en lo referente al uso residencial, que resultan afectadas por la inclusión del ascensor.*

*Es importante reseñar que, de acuerdo con la Modificación Puntual del PGOU de Cabra, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 120 de 27 de junio de 2017, se introdujo un nuevo apartado en el artículo 7.8 del Capítulo II Normas Básicas de la Edificación, Título VII. Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización:*

*“6. En las obras de rehabilitación de edificación residencial, dotacional o terciaria cuyo objeto sea la eliminación de barreras arquitectónicas, y siempre que no resulte viable, técnica o económicamente, otra solución, podrán ocuparse los espacios de dominio público indispensables para la instalación de ascensores o similares que garanticen la accesibilidad universal, así como los espacios comunes que sean precisos. Junto a la instancia, deberá justificarse dicha inviabilidad, así como la solución aportada, que asegure la funcionalidad espacial tras la modificación. Administrativamente, se seguirá el procedimiento reglamentario y la normativa sectorial. El ascensor implantado no computará edificabilidad, ni ocupación ni altura, ni se considerará modificada la alineación, retranqueos ni línea de edificación”.*

*Dicha modificación viene amparada por el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se dispone que:*

*“4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad (...)*”.

*Por otra parte, aunque la actuación se realiza sobre un edificio existente, el artículo 7.69 de las Normas Urbanísticas recoge que los aparatos elevadores cumplirán con lo establecido en la legislación vigente. Asimismo, establece que será obligatorio disponer de aparatos elevadores cuando se trate de edificios de vivienda plurifamiliar con seis (6) viviendas.*

*A este respecto, el artículo 7.113 de las Normas Urbanísticas sobre accesos comunes a las viviendas indica que en los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI, actualmente el Documento Básico de Seguridad de en caso de incendio (DB SI), y al Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, actualmente derogado por el 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.*

- D. *El cumplimiento con las condiciones particulares de la zona MANZANA CERRADA (MC) que resultan afectadas por la inclusión del ascensor: alturas, ocupación sobre rasante y edificabilidad neta.*

*Al tratarse de una intervención en el interior de la caja de escalera, no hay afección a dichos parámetros.*

- F. *La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.*

*La actuación pretendida no produce afección sobre los Elementos Protegidos del Catálogo del PGOU de Cabra.*

*En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extiende, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del RDU.*

**SEGUNDO.-** *De conformidad con el artículo 29 de la Ordenanza, se analiza:*

- *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.*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

*Debe tenerse en cuenta que el artículo 2 del citado Decreto dispone que, en las obras de reforma de los espacios e instalaciones comunitarias, lo dispuesto en el Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.*

*En ese sentido, la actuación pretendida además de la instalación del ascensor conlleva la demolición parcial de la escalera existente y la construcción de una nueva adaptada al hueco disponible. Asimismo, se adecua el nivel de planta baja igualando la cota respecto al exterior, eliminando así las discontinuidades existentes. El ascensor proyectado comunica la planta baja con el resto de plantas del edificio, a excepción del sótano.*

*El citado Decreto 293/2009 en su artículo 104 preceptúa que en los edificios de viviendas deberán ser accesibles los siguientes itinerarios y espacios:*

- f) Las áreas y dependencias comunitarias.*
- g) La comunicación entre el exterior y las zonas y dependencias comunitarias del interior del edificio.*
- h) Los recorridos de conexión en cada planta entre las zonas y dependencias de uso comunitario y las viviendas.*
- i) Al menos un recorrido de conexión entre las zonas y servicios de uso comunitario exteriores e interiores y las viviendas.*
- j) Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o tapiz rodante, o en su caso, a la zona prevista de futura instalación del ascensor.*

*Asimismo, el artículo 106 dispone que entre los espacios accesibles ubicados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible entre diferentes niveles que contará, como mínimo, con un medio accesible alternativo a las escaleras. Con independencia de que existan escaleras, en el acceso a las viviendas situadas en las distintas plantas, se tendrá en cuenta que en los edificios de dos plantas sobre rasante con más de seis viviendas, y en aquellos que tengan tres o más plantas, cualquiera que sea el número de viviendas, se dispondrá de ascensor.*

*Así pues, en relación a la rampa proyectada, ésta tiene una pendiente del 13%, longitud 2,60 metros (aproximadamente) y ancho 1,66 metros. Si bien el ancho cumple con lo dispuesto en el artículo 72 del Decreto 293/2009, no ocurre lo mismo con la longitud o la pendiente puesto que, tal y como se establece en el citado artículo, las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea menor que 3 metros tendrán una pendiente máxima del 10%.*

*En cuanto al ascensor proyectado, éste cuenta con una cabina rectangular con dimensiones de 1,20 metros de largo y 0,90 metros de ancho. Tal y como señala el referido artículo 106, en caso de que se instale ascensor, éste deberá reunir las condiciones establecidas en el artículo 74. Dicho precepto establece que, entre las condiciones de accesibilidad que habrán de cumplir los ascensores, deberá poder inscribirse un rectángulo de ancho mínimo de 1 metro y de fondo mínimo 1,25*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

metros. Por tanto, la cabina proyectada no cumple con las dimensiones mínimas fijadas por la normativa.

Por su parte, la escalera proyectada tiene un ancho de 0,85 metros, con varias mesetas compensadas de 0,85 por 0,88 metros, huella de 0,26 metros y tabica 0,185 metros. Según lo dispuesto en el artículo 70 y 107 del Decreto 293/2009, las escaleras cumplirán, además de las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, las que se establecen en el citado artículo. Así, el diseño y trazado de las escaleras habrán de cumplir, entre otros, los siguientes requisitos:

- a) La anchura libre de los peldaños será como mínimo de 1 metro. En este espacio no se descontarán los de los pasamanos cuando éstos sobresalgan de la pared menos de 12 centímetros. Se prohíben las escaleras sin tabica.
- b) No se permitirá vuelo, resalto o bocel de la huella sobre la tabica.
- c) Las tabicas serán verticales o inclinadas formando un ángulo que no exceda de 15 grados con la vertical.

Las mesetas habrán de cumplir, entre otros, los siguientes requisitos:

- a) Deberá poder inscribirse una circunferencia, al mismo nivel y libre de obstáculos, mínima de 1,20 metros cuando haya puertas de acceso a viviendas, y de 1 metro en el resto de los casos, sin que pueda ser invadidas por puertas o ventanas. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta. Al principio y al final de las escaleras existirá un arranque y desembarco con una anchura mínima de 1,20 metros medida desde la arista del último peldaño y en el mismo sentido que el recorrido de las escaleras.
- b) Las mesetas no podrán formar parte de otros espacios destinados a otros usos. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 1,20 metros situados a menos de 40 centímetros de distancia del primer peldaño de un tramo.
- c) No se admitirán escalones o mesetas compensadas.

Habida cuenta de lo anterior, la escalera proyectada no cumple con los requisitos mínimos y condicionantes impuestos por la normativa.

Finalmente, respecto al pasillo y vestíbulos resultantes que comunican el ascensor y la escalera con el acceso a cada vivienda, cuentan con anchos de 1,20. A este respecto, son de aplicación los artículos 66 y 108 del Decreto 293/2009. En el caso de los vestíbulos, las dimensiones serán tales que pueda inscribirse en ellos una circunferencia de 1,50 metros de diámetro no barrido por las hojas de las puertas. Con respecto a los pasillos, el ancho mínimo libre practicable será de 1,20 metros, permitiéndose alteraciones puntuales de longitud inferior a 50 centímetros debidas a soluciones estructurales que sobresalgan de los paramentos, y siempre que dichas alteraciones dejen un paso mínimo de 0,90 metros de ancho. Si bien los pasillos si cumplen con los requisitos establecidos en los preceptos de aplicación, no ocurre lo mismo para los vestíbulos.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que la Disposición adicional primera del Decreto 293/2009 establece que, excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- c) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- d) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.

En base a esto, en la documentación aportada, concretamente en la declaración de circunstancias sobre el cumplimiento de la normativa, se indica que:

- Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- Se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

De acuerdo con la citada Disposición adicional primera, se comprueba que en la memoria del proyecto se indica, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del Reglamento que resulta imposible cumplir y las soluciones que se adoptan en su lugar. Asimismo, la documentación gráfica refleja los parámetros incumplidos y las soluciones propuestas.

A la observancia de lo anterior, se pone de manifiesto que el incumplimiento de los preceptos mencionados deviene por tratarse de una edificación existente y la reducida disponibilidad física de espacio en el hueco de escalera existente.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

A este respecto, debe tenerse en cuenta el Documento de Apoyo al Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) del Código Técnico de la Edificación, de fecha de 29 junio 2018, relativo a la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes. Dicho documento proporciona criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Así, en el caso de la rampa proyectada, se admiten rampas de hasta 3 m con pendiente del 12% como máximo. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la rampa deberá disponer de pasamanos continuo en todo su recorrido en ambos lados, incluidas las mesetas. Los bordes libres contarán con un zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura, como mínimo. Cuando la longitud del tramo exceda de 3 m, el pasamanos se prolongará horizontalmente al menos 30 cm en los extremos, en ambos lados. El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm. Las rampas que pertenecen a un itinerario accesible, dispondrán de otro pasamanos a una altura comprendida entre 65 y 75 cm. El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

Por su parte, en relación a los ascensores, en el anejo B se dispone que cuando se incorporen ascensores en edificios existentes, sus características, tales como dimensiones de la cabina, apertura de puertas o condiciones de las botoneras, deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles. Asimismo, se pueden admitir reducciones de otros elementos siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas y se aporten las medidas que en cada caso se estimen necesarias.

Concretamente, en relación a la incidencia sobre las condiciones de seguridad en caso de incendio, se permite la reducción de la anchura de escaleras previstas para la evacuación hasta 0,80 metros y no menos de P/160 en escaleras previstas para evacuación descendente. Cabe la posibilidad de reducir la anchura de la escalera hasta las condiciones anteriormente citadas para obtener unas dimensiones de la cabina que consigan el mayor grado posible de adecuación efectiva, incluso aunque no se puedan alcanzar las mínimas establecidas para usuarios de silla de ruedas. En los casos en que sea necesario reducir las dimensiones de la escalera, deben adoptarse medidas compensatorias que favorezcan la circulación de los ocupantes y las condiciones de seguridad durante la evacuación.

En el caso de que se reduzca la anchura de pasillos o de rampas, dicha anchura no será inferior a 0,90 metros, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación (apartado SI-3 del DB SI). En estos casos, asimismo, se adoptarán medidas que compensen dicha reducción.

Respecto a la incidencia en las condiciones del DB SUA, cuando la escalera sirva a no más de 8 viviendas y la altura de evacuación no exceda de 14 metros, se

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

permite la reducción de los parámetros de escaleras de uso general establecidas hasta lo establecido para escaleras de uso restringido en el apartado 4.1 de DB SUA 1, excepto en la dimensión de la huella que al menos será de 25 centímetros. En este tipo de intervención deben adoptarse las medidas compensatorias que se estimen oportunas.

Visto lo anterior, las dimensiones de los elementos proyectados se encuentran dentro de las tolerancias permitidas por el citado Documento de Apoyo, toda vez que en la documentación gráfica se establecen las medidas compensatorias adoptadas.

- Los aspectos en materia de seguridad y protección contra incendios que inciden en las condiciones urbanísticas del edificio.

**TERCERO.-** El coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material de aquélla, al objeto de determinar la base imponible de los correspondientes tributos e ingresos de derecho público derivados de las obras, es el siguiente: **20,851.53 €.**

En virtud de todo lo anterior,

### SE INFORMA

**Favorablemente condicionado** sobre la licencia de obras puesto que, aunque se hacen constar incumplimientos en las normas de aplicación, esto es, los requisitos exigidos en rampas, vestíbulos, pasillos y ascensor accesibles, se trata de la excepcionalidad prevista en la Disposición adicional primera del Decreto 293/2009, al tratarse de una actuación sobre un edificio existente que por las condiciones físicas de la propia construcción imposibilita el cumplimiento de algunos preceptos normativos.

No obstante, las dimensiones de los elementos proyectados se encuentran dentro de las tolerancias permitidas por el Documento de Apoyo al Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación. Debe tenerse en cuenta que la rampa deberá disponer de pasamanos continuo en todo su recorrido en ambos lados, tal y como se indica en el contenido del presente informe.

Una vez otorgada la correspondiente licencia urbanística de obras, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

#### 14º. INICIO DE OBRAS

Habida cuenta de la documentación presentada y de la exigida conforme al apartado 3.9 del artículo 37 y el artículo 29.1 de la Ordenanza, **el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación de la documentación siguiente:**

- Fotocopia DNI, NIE o CIF del promotor

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

- *Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica*
- *Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.*
- *Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio competente en esta materia, si procede.*
- *Impreso de comunicación de inicio de obras (Modelo 11).*
- *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.*

*Según establece el apartado 3.3 del artículo 29 de la Ordenanza, la presentación de la documentación mencionada habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.*

*Igualmente, conforme al apartado 5 del citado artículo, la autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones 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.*

### **15º. OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA O PARCELAS COLINDANTES**

*En caso de que las **obras puedan producir algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes**, deberán preverse los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, andamios, cajón de obra, instalaciones provisionales de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia.*

*A estos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.*

### **16º. EFICACIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA**

*En relación a la eficacia temporal y caducidad de la licencia los medios de intervención y según lo dispuesto en los artículos 141 de la LISTA, 22 del RDU y 13 de la Ordenanza, las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los*

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas. Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

### 17º. FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Según lo dispuesto en el artículo 36 de la Ordenanza, **la actuación pretendida quedará sometida a solicitud de utilización mediante declaración responsable**. El solicitante será el titular de la licencia otorgada para la ejecución de las obras o las personas físicas o jurídicas que ostenten el derecho legal sobre las fincas, que deberá ser debidamente documentado. Así, **una vez terminadas las obras, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:**

- Impreso de Declaración Responsable (Modelo 8).
- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
- Declaración de Alteración Tributaria Catastral (Modelo 900D de Hacienda), si procede.
- Certificado final de obras visado en el que, como mínimo ha de constar que la actuación se encuentra completamente terminada y que se ajusta a la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia presentada en su día para ejecutar las obras, así como certificados de instalaciones correspondientes.
- Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de ICT, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico, si procede.

Téngase en cuenta que conforme al artículo 6 del RDU, la intervención municipal en los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes que intervengan 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

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

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** el informe jurídico emitido por la Secretaría General, de fecha 24-01-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a la Comunidad de Propietarios en Avda. Andalucía nº 25, licencia municipal de obras para instalación de ascensor en el edificio sito en Avda. Andalucía, 25 d esta localidad, con base en el informe técnico anteriormente transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.**

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

◇◇◇◇

**4.-7 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN SOBRE FINCA REGISTRAL NÚM. 34.533 CORRESPONDIENTE A LA PARCELA SITUADA EN POLÍGONO 4, PARCELA 176. (GEX: 2022/22440).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D<sup>a</sup> Rosario Valera Sánchez ( ), representada por D. Juan Antonio Muriel Viciano, registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2022/9647, de fecha 01-12-2022, (Gex 2022/22440), por el que solicita licencia de parcelación sobre la finca registral con nº 34533 correspondiente a la parcela situada en Polígono 4, Parcela 176, de este término municipal.

**Visto** el informe emitido a tal efecto por el arquitecto municipal con fecha 05-01-2023, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 22440/22  
**Promotor:** D<sup>a</sup>. ROSARIO VALERA SÁNCHEZ  
**Representante:** D. JUAN ANTONIO MURIEL VICIANA  
**Técnico:** D. JUAN ANTONIO MURIEL VICIANA  
**Situación:** POLÍGONO 4, PARCELA 176, EL TORIL, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Finca Registral:** 34.533  
**Ref. Catastral:** 14013A004001760000GU  
**Asunto:** SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

62

PLAZA DE ESPAÑA, 14 – 14940 Cabra (Córdoba) · 957 520 050 · [ayuntamiento@cabra.es](mailto:ayuntamiento@cabra.es) · [www.cabra.eu](http://www.cabra.eu)

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 12.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de D<sup>ª</sup>. Rosario Valera Sánchez, representada por D. Juan Antonio Muriel Viciano, referente a la concesión de licencia de parcelación sobre la finca registral con número 34.533 correspondiente a la parcela situada en Polígono 4, Parcela 176, se emite el siguiente informe urbanístico:

### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

Con fecha 1 de diciembre de 2022 y n.º de registro de entrada 9647, se presenta "PROYECTO DE SEGREGACIÓN DE VARIAS PARCELAS EN UNA PARTE DE LA FINCA DENOMINADA "CORTIJO DEL TORIL", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CABRA (CÓRDOBA). FINCA Nº34533 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CABRA (CÓRDOBA), CON REFERENCIA EN EL INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL: 14013A00400176)", suscrito por el ingeniero técnico agrícola D. Juan Antonio Muriel Viciano.

### NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

**PRIMERO.**- En relación a la normativa urbanística, es de aplicación la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

De acuerdo con la Disposición primera la LISTA, la ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. En atención a esto, la LISTA se aplica en la totalidad de su articulado, sin que se posponga su aplicación o una parte de ella a otro momento del de su entrada en vigor y de forma directa sin que sea necesario un desarrollo reglamentario para su aplicación.

Por tanto, la Ley se ha de aplicar en los términos en los que se ha dictado, sin perjuicio que, posteriormente, el Reglamento la desarrolle, complete, aclare o precise con mayor detalle determinados aspectos de la misma. Hasta tanto se produzca el referido desarrollo, la propia Ley habilita para se aplique supletoriamente y en todo aquello que no se oponga a la misma el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, RDU), en todo aquello que resulte compatible con la LISTA.

Del mismo modo, es de aplicación la Ordenanza Reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra (en adelante, Ordenanza), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 159 de 19 de agosto de 2020.

**SEGUNDO.**- Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 94, de fecha 17 de mayo de 2010.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**TERCERO.-** En atención a las edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable, resulta de aplicación el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Decreto Ley 3/2019) y la Ordenanza Reguladora del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación o asimilado al régimen de edificaciones con licencias urbanísticas de edificaciones en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable en el término municipal de Cabra (en adelante, Ordenanza AFO), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 96 de 21 de mayo de 2021.

### ANÁLISIS URBANÍSTICO

**PRIMERO.-** De conformidad con el artículo 6 del RDU y con el artículo 29 de la Ordenanza, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Concretamente, el artículo 7 del RDU preceptúa que la licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.

De igual forma, el artículo 31 de la Ordenanza señala que se considera parcelación toda agregación o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, disponiendo que los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en la Ordenanza y a la Normativa Urbanística de aplicación.

Por todo ello y en primer lugar, se comprueba el cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDU.

Así, se tiene que la normativa territorial y urbanística está vigente. La actuación de segregación se pretende realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO NO URBANIZABLE con la categoría de CARÁCTER RURAL y aplicación de las condiciones particulares de la zona de CAMPIÑA. Asimismo, de acuerdo con la LISTA y su disposición transitoria primera, la clasificación del suelo se corresponde con SUELO RÚSTICO con la categoría de COMÚN.

Igualmente, en relación a la documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando, se aporta la documentación exigida conforme al artículo 31.4 de la Ordenanza. No obstante, en relación a la documentación administrativa, será necesario aportar el Documento justificativo del abono de las tasas correspondientes.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

**SEGUNDO.-** En cuanto a las características de la **parcela original**, según la documentación aportada, existe **una finca registral** que se corresponde con **una parcela catastral**. De esta forma, se tiene lo siguiente:

Finca registral n.º	Sup. Registral (m <sup>2</sup> )	Polígono	Parcela	Sup. Catastral (m <sup>2</sup> )	Sup. actual (m <sup>2</sup> )	Edificación
<b>34.533</b>	121.790,48	4	<b>176</b>	121.008	121.409	-

Según los datos registrales, la finca 34.533 se describe como "Parcela de olivar de secano, intensidad productiva 02, procedente de la denominada "Cortijo del Toril" (...)". Figura como titular D<sup>a</sup>. María Rosario Varela Sánchez (100,00% del pleno dominio con carácter privativo).

Debe tenerse en cuenta que, tras apreciarse diferencias superficiales entre la información que obra en Registro, Catastro y la realidad, el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, señala que deberán incorporarse las modificaciones necesarias para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. A tal respecto, se deberá proceder a la regularización catastral de la misma.

En relación a los límites, la parcela cuenta con los **siguientes linderos**:

Norte	Sur	Este	Oeste
Polígono 4, Parcela 180	Polígono 4, Parcela 177	Polígono 4, Parcela 9016 (Camino del Toril)	Polígono 4, Parcelas 168 y 169

**TERCERO.-** Con respecto a las **parcelas resultantes**, la operación propuesta consiste en la segregación de 2 lotes procedentes de la finca anterior. De esta forma, resulta lo siguiente:

**1º. Lote n.º 1 (Finca n.º 1):** resto de la finca matriz, olivar de secano, que cuenta con una superficie de 40.312 m<sup>2</sup>. Posee los siguientes linderos:

- Norte: Polígono 4, Parcela 180.
- Sur: Finca n.º 2 descrita a continuación.
- Este: Polígono 4, Parcela 9016 (Camino del Toril).
- Oeste: Polígono 4, Parcela 169.

**2º. Lote n.º 2 (Finca n.º 2):** segregación de terreno de la finca matriz, olivar de secano, que cuenta con una superficie de 48.253 m<sup>2</sup>. Posee los siguiente linderos:

- Norte: Finca n.º 1 descrita anteriormente.
- Sur: Finca n.º 3 descrita a continuación.
- Este: Polígono 4, Parcela 9016 (Camino del Toril).
- Oeste: Polígono 4, Parcelas 168 y 169.

**3º. Lote n.º 3 (Finca n.º 3):** segregación de terreno de la finca matriz, olivar de secano, que cuenta con una superficie de 32.844 m<sup>2</sup>. Posee los siguiente linderos:

- Norte: Finca n.º 2 descrita anteriormente.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023



## Ayuntamiento de Cabra

- Sur: Polígono 4, Parcela 177.
- Este: Polígono 4, Parcela 9016 (Camino del Toril).
- Oeste: Polígono 4, Parcela 168.

Los lotes resultantes poseen acceso desde camino público.

**CUARTO.-** En base a lo preceptuado en el citado artículo 6 del RDU, se comprueba la adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas Urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se ha verificado que la segregación propuesta se realiza conforme a lo establecido en los artículos 8.245 y siguientes de las Normas Urbanísticas y 91 de la LISTA. Dicha operación de segregación no tiene finalidad urbanística y no induce a la formación de nuevos asentamientos.

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 140.3 de la LISTA, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida. A tal efecto, se tiene lo siguiente:

- **Lote n.º 1 (Finca n.º 1):**

1	370186.929	4156384.449	15	370444.593	4156183.140
2	369978.645	4156484.308	16	370474.049	4156169.088
3	369958.827	4156456.329	17	370485.054	4156181.468
4	369949.832	4156440.889	18	370493.178	4156192.826
5	369944.725	4156429.074	19	370494.193	4156194.067
6	369966.882	4156427.326	20	370501.289	4156202.639
7	369989.038	4156424.969	21	370511.356	4156214.819
8	370000.596	4156416.116	22	370514.305	4156217.749
9	370013.426	4156404.794	23	370519.564	4156222.222
10	370019.904	4156398.588	24	370521.379	4156223.766
11	370025.000	4156386.902	25	370520.819	4156224.037
12	370137.132	4156330.981	26	370460.012	4156253.524
13	370228.021	4156287.052	1	370186.929	4156384.449
14	370342.454	4156232.547			

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023

- **Lote n.º 2 (Finca n.º 2):**

1	370228.021	4156287.052	8	370051.279	4156349.181
2	370137.132	4156330.981	9	370051.537	4156342.337
3	370025.000	4156386.902	10	370046.817	4156330.516
4	370025.387	4156386.015	11	370040.385	4156319.349
5	370031.579	4156374.522	12	370032.078	4156313.304
6	370039.832	4156365.092	13	370020.247	4156305.880
7	370044.585	4156359.904	14	370005.907	4156297.445
15	369985.496	4156291.621	24	370436.392	4156108.663
16	369980.114	4156290.968	25	370449.945	4156135.487
17	370042.859	4156260.814	26	370467.286	4156160.745
18	370097.405	4156234.442	27	370471.703	4156166.450
19	370193.913	4156187.893	28	370474.049	4156169.088
20	370309.685	4156133.153	29	370444.593	4156183.140
21	370420.645	4156078.752	30	370342.454	4156232.547
22	370421.838	4156081.135	1	370228.021	4156287.052
23	370425.671	4156089.314			
5	369951.942	4156287.555	15	370389.072	4156018.140
6	369966.079	4156264.979	16	370391.102	4156020.926
7	369974.182	4156252.939	17	370402.944	4156043.406
8	369984.465	4156227.664	18	370420.645	4156078.752
9	369990.236	4156204.857	19	370309.685	4156133.153
10	369997.724	4156206.809	1	370193.913	4156187.893

- **Lote  
n.º 3  
(Finca  
n.º 3):**

**SEXTO.-** La actuación solicitada no tiene afección en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

En virtud de todo lo anterior,

**SE INFORMA**

**Favorablemente** sobre la licencia de parcelación, puesto que no se detectan incumplimientos en la normativa de aplicación.

No obstante, en relación a la documentación legalmente exigible para el procedimiento que se está tramitando, el artículo 31.4 de la Ordenanza establece la documentación administrativa y técnica que debe presentarse en el caso de solicitud de licencia de parcelación. Habida cuenta de la documentación presentada, junto a ésta deberá aportarse el Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.

Asimismo, es conveniente aclarar que de acuerdo con el artículo 91.4 de la LISTA y del artículo 31 de la Ordenanza, las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

En la misma escritura en la que se contenga el acto de parcelación y la oportuna licencia, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma a la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Cabra.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023

*Debe tenerse en cuenta que, tras apreciarse diferencias superficiales entre la información que obra en Registro y Catastro, el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, señala que deberán incorporarse las modificaciones necesarias para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. A tal respecto, se deberá proceder a la regularización catastral de la misma.*

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

**Visto** el informe jurídico emitido por la Secretaría General, de fecha 25-01-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a D<sup>a</sup> Rosario Valera Sánchez licencia de parcelación sobre la finca registral con nº 34533 correspondiente a la parcela situada en Polígono 4, Parcela 176, de este término municipal, con base en el informe técnico anteriormente transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.**

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

**5.-CERTIFICACIONES DE OBRA (GEX 2021/11643, 2021/11920, 2021/12103, 2021/15346, 2021/15349 Y 2022/16657).**

Dentro de este punto, se adoptaron los siguientes acuerdos:

**5.-1 CERTIFICACIÓN Nº 5 Y LIQUIDACIÓN Y FACTURA DE LA OBRA "AMPLIACIÓN DEL MUSEO ARQUEOLÓGICO MUNICIPAL EN C/ MARTÍN BELDA, CASA DE LA CULTURA". (GEX 2021/11643).**

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA DEJAR ESTE ASUNTO SOBRE LA MESA.**

◇◇◇◇

**5.-2 CERTIFICACIÓN Nº 8 Y FACTURA DE LA OBRA "SEPARACIÓN Y CANALIZACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y FECALES, DRENAJE DE AVENIDAS Y REORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES PARA PREVENCIÓN DE INUNDACIONES AVDA. DE BELÉN" (GEX 2021/11920).**

**Vista** la certificación número 8 y factura de la obra "Separación y canalización de aguas pluviales y fecales, drenaje de avenidas y reordenación del entorno de la estación de autobuses para prevención de inundaciones Avda. de Belén", expedida por la Dirección Facultativa a favor del contratista Construcciones Pavón, S.A. (CIF: 14102180), expediente GEX 2021/11920, por importe de sesenta y cinco mil quinientos sesenta y cinco euros con setenta y dos céntimos de euro (61.565,72€), IVA incluido.

**Visto** el informe favorable de la Sra. Interventora de Fondos, de fecha 19-01-2023, que obra en el expediente de referencia.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA aprobar la certificación.**

◇◇◇◇

**5.-3 CERTIFICACIÓN Nº 5 Y LIQUIDACIÓN Y FACTURA DE LA OBRA " CONSTRUCCIÓN DE FUENTE MEMORIAL COVID" (GEX 2021/12103).**

**Vista** la certificación número 5 y factura de la obra "Construcción de fuente memorial Covid", expedida por la Dirección Facultativa a favor del contratista Rafael Ruiz Maíz (CIF:79218876-E), expediente GEX 2021/12103, por importe de dos mil seiscientos veinticuatro euros con ochenta y cuatro céntimos de euro (2.624,84€), IVA incluido.

**Visto** el informe favorable de la Sra. Interventora de Fondos, de fecha 25-01-2023, que obra en el expediente de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA aprobar la certificación.**

◇◇◇◇

**5.-4 CERTIFICACIÓN Nº 1 Y FACTURA DE LA OBRA "REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE LA PERRERA MUNICIPAL DE CABRA". (GEX 2021/15346).**

**Vista** la certificación número 1 y factura de la obra "Remodelación y adecuación de las instalaciones de la perrera municipal de Cabra", expedida por la Dirección Facultativa a favor del contratista Estructuras Levante Almeriense, S.L. (CIF:B-04373981), expediente GEX 2021/15346, por importe QUINCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (3.514,80€), IVA incluido.

**Visto** el informe favorable de la Sra. Interventora de Fondos, de fecha 25-01-2023, que obra en el expediente de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA aprobar la certificación.**

◇◇◇◇

**5.-5 CERTIFICACIÓN Nº 4 Y FACTURA DE LA OBRA "URBANIZACIÓN AA/10 TRAMO NORTE" (GEX 2021/15349).**

**Vista** la certificación número 4 y factura de la obra "Urbanización AA/10 tramo norte", expedida por la Dirección Facultativa a favor del contratista Construcciones Pavón S.L. (CIF:A-14102180), expediente GEX 2021/15349, por importe de ONCE MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (11.514,82€), IVA incluido.

Código seguro de verificación (CSV):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023

**Visto** el informe favorable de la Sra. Interventora de Fondos, de fecha 23-01-2023, que obra en el expediente de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA aprobar la certificación.**

◇◇◇◇

**5.-6 CERTIFICACIÓN Nº 1 Y FACTURA DE LA OBRA "REFORMA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN EDIFICIO ESTACIÓN RENFE (ALBERGUE)" (GEX 2022/16657).**

**Vista** la certificación número 1 y factura de la obra "Reforma de instalación eléctrica en edificio estación Renfe", expedida por la Dirección Facultativa a favor del contratista Antonio Agudo Toro (CIF: 52340338-C), expediente GEX 2022/16657, por importe de DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (16.395,50€), IVA incluido.

**Visto** el informe favorable de la Sra. Interventora de Fondos, de fecha 20-01-2023, que obra en el expediente de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA aprobar la certificación.**

**6.-ASUNTOS DE URGENCIA.**

No constan.

**7.-RUEGOS Y PREGUNTAS.**

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levantó la sesión a las doce horas y cuarenta y dos minutos (12:42h) 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):

**23A9 77F7 65F8 8DA0 7270**



(23)A977F765F88DA07270

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 Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 01-02-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 01-02-2023