



## Ayuntamiento de Cabra

### ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 13 DE JULIO DE 2023.

**Alcalde:**

*D. Fernando Priego Chacón*

**Tenientes de Alcalde:**

*D. Francisco de Paula Casas Marín*

*D. Ángel Moreno Millán*

*D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Sierra Sabariego Padillo*

*D. Guillermo González Cruz*

*D<sup>a</sup>. Encarnación Priego Jiménez*

*D. Alfonso Luís Vergillos Salamanca*

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

**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 once horas y cuarenta y cinco minutos (11:45h) del día trece de julio de dos mil veintitrés, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Fernando Priego Chacón, asesorados por mí, la Secretaria Acctal., se reunieron en el despacho de Alcaldía los señores y señoras que al margen se expresan, a fin de celebrar sesión extraordinaria de la Junta de Gobierno Local, en primera convocatoria, con el siguiente Orden del día:

- 1.-PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO MENOR ADMINISTRATIVO ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE ATRACCIONES FERIALES ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA Y LA ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS FERIALES DE CÓRDOBA PARA EL AÑO 2023 (GEX 2023/9747).
- 2.-PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA Y LA PEÑA FLAMENCA CAYETANO MURIEL "NIÑO DE CABRA" PARA EL AÑO 2023 (GEX 2023/15027).
- 3.-SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (GEX 2019/11095, 2022/8400, 2022/19227, 2023/519, 2023/2390 Y 2023/11370).
- 4.-SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON UN TEATRO DE DANZA (GEX 2023/13521).
- 5.-SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON VELADORES (GEX 2023/10420).
- 6.-SOLICITUD DE CAMBIO DE TITULARIDAD DEL PUESTO N° 74 DEL MERCADO AMBULANTE (GEX 2023/14577).



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

**1.-PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO MENOR ADMINISTRATIVO ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE ATRACCIONES FERIALES ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA Y LA ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS FERIALES DE CÓRDOBA PARA EL AÑO 2023 (GEX 2023/9747).**

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 10-08-2023

VºBº de Alcalde Acctal. MORENO MILLAN ANGEL el 10-08-2023

Código seguro verificación (CSV) B668 F938 0752 5111 7AA0



B668F938075251117AA0

Se dio cuenta de la siguiente propuesta de Alcaldía:

-----“A la Junta de Gobierno Local,  
**PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL ENTRE ESTE AYUNTAMIENTO Y LA ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS FERIANTES DE CÓRDOBA PARA EL AÑO 2023.**

*El Alcalde que suscribe, tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno Local para su aprobación, si procede, la modificación del Contrato entre el Ayuntamiento de Cabra y la Asociación de Empresarios Feriantes de Córdoba para el año 2023, en el que se modifica la cláusula 17ª y se añade la 18ª, quedando el contrato tal y como se adjunta a esta propuesta. Firmado electrónicamente en la fecha de la firma EL ALCALDE, FDO.: FERNANDO PRIEGO CHACÓN.”-----*

**Vista** la redacción final del citado contrato, que queda como sigue:

**“CONTRATO MENOR ADMINISTRATIVO ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE ATRACCIONES FERIALES ENTRE EL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA Y LA ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS FERIANTES DE CÓRDOBA PARA EL AÑO 2023.**

*En Cabra (Córdoba), a nueve de mayo de dos mil veintitrés,*

**REUNIDOS**

*De una parte, D. FERNANDO PRIEGO CHACÓN, con [REDACTED] en su condición de ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA, con domicilio en Plaza de España nº 14 y C.I.F. P-1401300-G, en nombre y representación del mismo.*

*Y de otra parte, D. JUAN ORELLANA LUCENA, con [REDACTED], Vocal de la Asociación de Empresarios Feriantes de Córdoba, con domicilio en C/ Francisco de Paula Canalejas nº 2-Bajo de Lucena y C.I.F. G-14581953, en nombre y representación de la misma.*

*Ambas partes actúan en el ejercicio de sus respectivos cargos y se reconocen plena capacidad para obrar y suscribir el presente contrato en materia de ordenación de atracciones feriales entre el Ilmo. Ayuntamiento de Cabra y la Asociación de Empresarios Feriantes de Córdoba, que se registrá por las siguientes*

**NATURALEZA JURÍDICA**

*El presente contrato es de naturaleza administrativa y se registrá por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, con carácter supletorio se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.*

**CLÁUSULAS**

*1ª.- Es objeto de este contrato el ceder a la Asociación la organización de las atracciones mecánicas y establecimientos de venta ambulante instalados en nuestra ciudad con motivo de las siguientes fiestas: Barrio de Belén, Núcleo Rural de Huertas Bajas, Fiestas de San Juan, Barriada Virgen de la Sierra y Real Feria y Fiestas de Septiembre, durante el año 2023.*



2ª.- La Asociación ingresará mediante transferencia al Ilmo. Ayuntamiento de Cabra la cantidad de 10.307,15 €. El 50% de la cantidad 5.153,57 € se realizará antes del 19 de junio de 2023 y los otros 5.153,58 € se ingresarán antes del día 29 de agosto de 2023.

El Ilmo. Ayuntamiento de Cabra dispondrá de 15 tiques por atracción para repartir en Cáritas, tanto para las Fiestas de San Juan como para la Real Feria y Fiestas de Septiembre, válidos para todos los días y todas las atracciones que se instalen en ambas fiestas, excepto para los dos "Días del Niño" especificados en la cláusula 6ª de este contrato.

3ª.- La organización y distribución en los espacios públicos de dominio municipal responderá en todo momento a las exigencias legales establecidas en la materia y contemplarán las medidas de seguridad y evacuación propias de estos eventos y no podrán entrar en colisión con derechos de terceros.

La Delegación de Feria y Fiestas determinará las áreas de ocupación y la tipología de las atracciones a instalar en dichos espacios. Siendo de la Asociación la capacidad de distribuir las parcelas en las que se dividan las áreas. En la adjudicación de parcelas se reconocerá la antigüedad de los empresarios en las ferias y verbenas egabrenses.

4ª.- Se creará una Comisión bilateral, Ayuntamiento-Asociación, que podrá reunirse unmes antes y al finalizar cada feria con objeto de planificar las actuaciones oportunas.

5ª.- La Asociación distribuirá la totalidad de los terrenos que componen el Recinto Ferial, así como los utilizados para la celebración de las Fiestas reseñadas en el apartado 1º de este contrato, siguiendo las directrices del Ayuntamiento, asimismo, si en los repartos de las citadas ferias se presentaran personas interesadas en instalar nuevas atracciones y si el terreno lo permitiese, se ampliaría el número de atracciones a instalar.

6ª.- La Asociación se comprometerá para las Ferias de San Juan (22 de Junio) y Septiembre (2 de septiembre) a realizar un "Día Popular para el Niño", fijando un precio popular en todas las atracciones. Los citados días se incluirán en los Programas Oficiales de Feria.

Igualmente estos dos días las atracciones de feria funcionarán de 21 a 23 h. sin música para favorecer el disfrute de todas las personas con algún tipo de trastorno de sensibilidad a los sonidos/ruidos, etc.

**Los precios de las atracciones instaladas en todas las fiestas relacionadas en la cláusula 1ª de este contrato deberán ser los mismos que en las localidades vecinas.**

7ª.- El Ayuntamiento adquiere el compromiso de no conceder autorización para la ocupación del Recinto Ferial a ninguna atracción o puesto, ya que esta competencia es cedida a la Asociación. Si bien, en caso de incumplimiento por parte de algún feriante de sus obligaciones con el Ayuntamiento, recogidas en el presente contrato, éste se reserva el derecho de excluirlo en sucesivos años del reparto de los terrenos del ferial.

8ª.- En el caso, de que una vez distribuida la totalidad de las parcelas entre los Feriantes asistentes en años anteriores, hubiese quedado terreno sobrante, éste sería sorteado por la Asociación siguiendo las normas fijadas en los Estatutos de la misma.

9ª.- Si se produjese el caso de que algún feriante asistente en años anteriores faltara de una forma justificada, la Asociación sacaría su parcela a sorteo, manteniendo no obstante la antigüedad de la misma el feriante que bajo causa justificada hubiese probado su ausencia. La justificación será decidida en la Comisión bilateral de Seguimiento.



10ª.- Esta Asociación, tendrá el apoyo del Orden Público en el caso que éste fuese requerido por alguno de los Directivos encargados en la distribución de dicho Ferial. (Se entiende por apoyo del Orden Público todo aquel requerido en el caso de que hubiese algún sujeto que se instalara sin previa autorización de esta Asociación o no respetara las normas de montaje que se designaran para asegurar el buen funcionamiento del ferial, así como la seguridad del mismo).

11ª.- La Asociación estaría obligada a notificar a los asistentes a dicha feria de cualquier incidencia referente a la misma, así como los distintos días de pago, posibles sobrantes y normas.

12ª.- Todas las atracciones feriales deberán justificar mediante certificación técnica la idoneidad y buen funcionamiento del aparato, igualmente deberán aportar copia de la póliza del Seguro de Responsabilidad Civil según Ley así como el justificante del pago de la prima correspondiente.

13ª.- Cuando la atracción ferial esté montada la Asociación entregará a la Delegación de Feria y Fiestas certificación técnica de todas y cada una de las atracciones. Esta certificación será a título individual y referente al montaje realizado en el Parque de La Tejera. Esta documentación se entregará siempre antes de su puesta en funcionamiento y deberá estar redactada para cada fiesta de forma diferenciada.

14ª.- Los industriales que concurran a las Fiestas de Junio y Septiembre, tendrán la obligación de permanecer instalados en el recinto ferial hasta el último día de la feria, así mismo solamente se permitirá la entrada al recinto ferial de camiones para desmontar las atracciones o puestos a partir de las 3 horas del día siguiente a la finalización de la Feria.

De la misma manera habrá que respetar la Ordenanza Municipal de "Protección de Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones" de 3 de junio de 2009 (B.O.P. nº 102), la Ordenanza Municipal de Parques y Jardines de 14 de junio de 2004 (B.O.P. nº 85) y la Ordenanza Municipal Reguladora de las Normas Básicas para la Convivencia Ciudadana y del Buen gobierno Local de 23 de enero de 2008 (B.O.P. nº 13). Igualmente se prohíbe la utilización de equipos de sonido en atracciones, puestos y casetas a partir de las 3 horas de la madrugada, debiendo ser apagada en su totalidad la música en todos ellos, salvo en el caso de los días de mayor afluencia de público en los cuales se podrán utilizar hasta las 5 horas de la madrugada, controlándose por las Fuerzas de Seguridad del Ayuntamiento de Cabra la citada medida, pudiéndose en el caso de incumplir lo pactado el cierre del negocio.

Por todo lo anteriormente expuesto, en el caso de que algún sujeto incumpliese esta cláusula, será excluido en lo sucesivo del reparto de los terrenos del ferial.

Ningún industrial podrá acceder antes de los días y ferias que a continuación se indican:

- Feria de San Juan: Entrada (montaje) día 19 de Junio a partir de las 17 h. y salida (desmontaje) antes de las 15 h. del día 29 de Junio.
- Feria de Septiembre: Entrada (montaje) día 28 de Agosto a partir de las 17 h. y salida (desmontaje) antes de las 15 h. del día 11 de Septiembre.

Queda terminantemente prohibida la instalación de camiones y vehículos de los empresarios feriantes en el recinto ferial.

15ª.- No se instalarán atracciones feriales con animales como elemento de tracción.

16ª.- La Asociación gestionará la inclusión en la Feria de Junio y Septiembre de una atracción novedosa y atractiva como mínimo, siempre y cuando las circunstancias lo permitan.



17ª.- Se fija en este contrato la cuantía de **SEIS MIL QUINIENTOS EUROS (6.500 €)** a abonar por la Asociación al Ayuntamiento para satisfacer y liquidar el consumo eléctrico de los negocios y atracciones de las ferias celebradas el pasado año 2022.

18ª.- Se fija en este contrato la cuantía de **SEIS MIL EUROS (6.000 €)**, a abonar por la Asociación al Ayuntamiento para satisfacer y liquidar el consumo eléctrico de los negocios y atracciones de las ferias a celebrar durante el presente año 2023.

Igualmente, los industriales feriantes o su Asociación, pagarán el importe correspondiente al enganche eléctrico directamente a la empresa encargada de dicha gestión.

EL ALCALDE,

EL VOCAL DE LA ASOCIACIÓN,

Fdo.: D. Fernando Priego Chacón.

Fdo. D. Juan Orellana Lucena.

LA SECRETARIA ACCTAL.,  
Fdo: Ascensión Molina Jurado."

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA APROBAR la propuesta más arriba transcrita relativa a la modificación del contrato entre el Ayuntamiento de Cabra y la Asociación de Empresarios Feriantes de Córdoba para el año 2023

**2.-PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA Y LA PEÑA FLAMENCA CAYETANO MURIEL "NIÑO DE CABRA" PARA EL AÑO 2023 (GEX 2023/15027).**

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

**3.-SOLICITUDES DE LICENICAS URBANÍSTICAS (GEX 2019/11095, 2022/8400, 2022/19227, 2023/519, 2023/2390 Y 2023/11370).**

En relación con este punto, se adoptaron los siguientes acuerdos:

**3.-1 SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS EN C/LAS HUERTAS (GEX 2019/11095).**

Se dio cuenta del escrito presentado por Dª. Ángeles Castro Gómez, con ██████████ representa por D. Rafael Alemán Márquez, registrado de entrada en este ayuntamiento con el nº 6859, de fecha 01-08-2019, (Gex 2019/11095), por el que solicita licencia municipal de obras para construcción de una vivienda unifamiliar sita en Las Huertas, nº 159 de esta localidad.

**Visto** el informe favorable condicionado emitido por el arquitecto municipal, de fecha 16-06-2023, del siguiente tenor literal:

-----"INFORME:"

**Expediente n.º:** GEX 11095/19  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS  
**Promotor:** Dª. ÁNGELES CASTRO GÓMEZ  
**Situación:** LAS HUERTAS, 159, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 001806200UG64G0001SK; 14013A015001450000GZ  
**Técnico:** D. RAFAEL ALEMÁN MÁRQUEZ; D. ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA



## 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 D<sup>a</sup>. Ángeles Castro Gómez, referente a la concesión de licencia urbanística de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar sita en Las Huertas, 159, se emite el siguiente informe urbanístico:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha de 1 de agosto de 2019, se presenta Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio Básico de Seguridad y Salud de vivienda unifamiliar entre medianeras, suscrito por el arquitecto D. Rafael Alemán Márquez visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba. Asimismo, se presenta comunicación de encomienda de la Dirección de Obras por parte del promotor al arquitecto D. Rafael Alemán Márquez.

**SEGUNDO.-** Con fecha de 19 de noviembre de 2020 y n.º de registro de entrada 6991, se presenta renuncia a la encomienda de la Dirección de Obras por parte del arquitecto D. Rafael Alemán Márquez.

**TERCERO.-** Con fecha de 19 de enero de 2021 y n.º de registro de salida 556, se da traslado de informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal en el que se requiere documentación complementaria.

**CUARTO.-** Con fecha de 4 de agosto de 2021 y n.º de registro de entrada 4780, se presenta comunicación de encomienda de la Dirección de Obras por parte del promotor al arquitecto D. Enrique Luis Roqueta Acosta, visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

**QUINTO.-** Con fechas de 5 de mayo de 2022 y 5 de julio de 2021 y n.º de registro de salida 3665 y 7263, respectivamente, se da traslado del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local y corrección de errores materiales, en el que, con fecha 14 de enero de 2021, se acuerda, entre otros, la concesión de licencia municipal de demolición de la vivienda unifamiliar (Expediente GEX n.º 11097/19)

**SEXTO.-** Con fecha de 5 de mayo de 2022 y n.º de registro de salida 3665, se da traslado del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en el que, con fecha 21 de abril de 2022, se acuerda, entre otros, la concesión a D<sup>a</sup>. Ángeles Castro Gómez de licencia municipal de parcelación en Las Huertas, 159 de este término municipal (Expediente GEX n.º 2926/21).

**SÉPTIMO.-** Con fecha de 31 de mayo de 2022 y n.º de registro de salida 4443, se da traslado de informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal a los órganos competentes del Organismo de Cuenca sobre la intervención solicitada a los efectos de las posibles afecciones de carácter lineal originadas por la Acequia de Jerez (Polígono 15 Parcela 9002, Ref. Catastral: 14013A015090020000GD), puesto que la parcela donde se pretende llevar a cabo la actuación es colindante con la misma y su titularidad corresponde a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

**OCTAVO.-** Con fecha de 8 de marzo de 2023 y n.º de registro de entrada 2174, se recibe comunicación de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir indicando que el canal de riego "Acequia de Jerez", no se corresponde con bienes de Dominio Público Hidráulico, no siendo necesario, por tanto, autorización de obra por parte de este Organismo.



## 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, RDUa).

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 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 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.

En ese sentido, respecto a la aclaración solicitada en el anterior informe sobre el emplazamiento, se ha procedido con la agregación de las parcelas resultando una única parcela con forma poligonal irregular que cuenta con longitud de fachada de 21,86 m hacia la Carretera A-342, 64,68 m hacia Acequia de Jerez y 5,01 m a calle Las Huertas, 159, y fondo medio de 24,64 y 69,18 m en dirección norte-sur y este-oeste, respectivamente. Resulta una superficie total de 904,47 m<sup>2</sup> y los siguientes linderos:

- Al norte: Carretera A-342, Parcela 146 del Polígono 15 y AL Las Huertas (Ref. Catastral: 14013A015090140000GW, 14013A015001460000GU y 001806100UG64G0001EK, respectivamente)
- Al sur: Acequia de Jerez (Ref. Catastral: 14013A015090020000GD).
- Al este: Parcela 146 del Polígono 15 y AL Las Huertas (Ref. Catastral: 001806100UG64G0001EK y 001806100UG64G0001EK, respectivamente) y calle Huertas, 159.

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 10-08-2023  
VºBº de Alcalde Acctal. MORENO MILLAN ANGEL el 10-08-2023

Código seguro verificación (CSV) B668 F938 0752 5111 7AA0



B668F938075251117AA0

- Al oeste: Parcela 144 del Polígono 15 (Ref. Catastral: 14013A015001440000GS).

Es conveniente reseñar que el artículo 5 del RDUa preceptúa que las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración pública

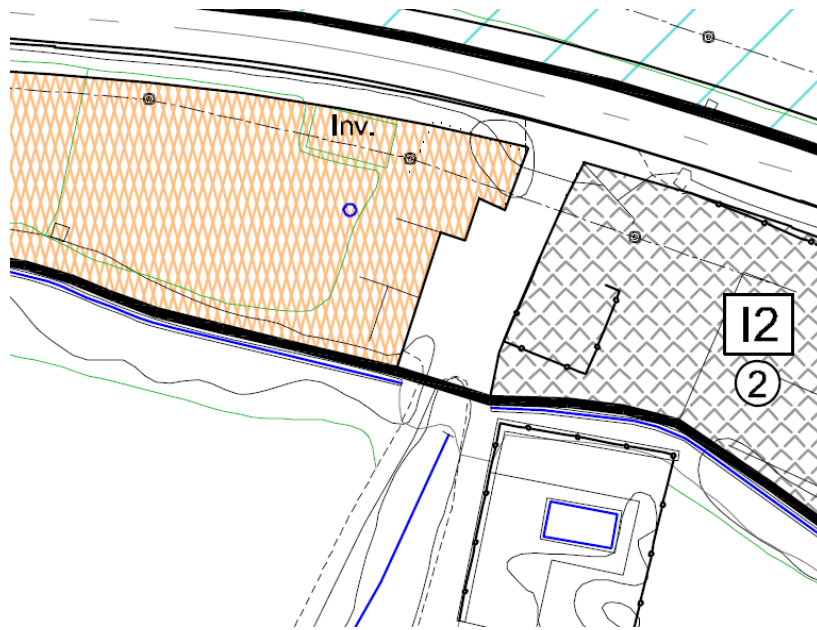
Según obra en Catastro, la titularidad de la Acequia de Jerez corresponde a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. No obstante, tras la comunicación recibida por parte de este Organismo, la Acequia no se corresponde con bienes de Dominio Público Hidráulico.

De otro lado, 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.

En ese sentido, además de corregir los linderos con la Acequia, la parcela catastral incluye una porción de viario público, esto es, calle Las Huertas, según se representa en el Plano de Ordenación.

Por su parte, la parcela recogida en Proyecto no incluye una porción de terreno de las calle Las Huertas que, según el Plano de Ordenación, si pertenece al dominio privado.

A tal respecto, se deberá proceder a la regularización catastral de la misma.



Plano de Ordenación del Núcleo de Huertas Bajas  
Fuente: PGOU de Cabra







*Sin perjuicio de lo anterior, 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 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 HUERTAS BAJAS (UH).*

*Asimismo, de acuerdo con la LISTA y la Disposición transitoria primera, la clasificación del suelo se corresponde con SUELO URBANO.*

*La actuación pretendida tiene por objeto la ejecución de una vivienda unifamiliar en una parcela en esquina. El uso pretendido es compatible urbanísticamente.*

*A. La documentación exigida para el procedimiento que se está tramitando se regula en el artículo 29.1 de la Ordenanza. Así, se comprueba que se ha presentado la totalidad de la documentación exigida para el otorgamiento de la licencia, a excepción del documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.*

*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:*

*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 HUERTAS BAJAS (UH) recogidas en las Normas Urbanísticas: condiciones particulares de parcelación, alturas, alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos ocupación sobre rasante y bajo rasante, edificabilidad neta, patios, construcciones auxiliares, condiciones particulares de uso y de estética.*

*Con respecto a la posición de la parcela, se realizan las siguientes advertencias:*

*- El artículo 8.115 de las Normas Urbanísticas preceptúa que las edificaciones se retranquearán del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros y del lindero trasero y de uno de los laterales una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero restante.*

*Al tratarse de una parcela en equina, la edificación cumple con las separaciones exigidas, toda vez que, tras la agregación realizada, se cumple con la separación del lindero trasero.*

*En cuanto al lindero frontal, según lo reflejado anteriormente, existen discrepancias entre la información gráfica catastral, el plano de ordenación y el Proyecto presentado. Si bien se observa que la separación es suficiente, deberá quedar justificado antes del inicio de la obra.*

*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 Elementos Protegidos del 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 ese sentido y en relación a los servicios básicos, la Comunicación recibida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir dispone que se deberá indicar el sistema de abastecimiento de agua potable y el sistema de saneamiento de las instalaciones que se pretenden, características de la fosa séptica o EDAR, por si fuera necesaria la Autorización de Vertido a dominio público hidráulico.

Según recoge el Proyecto Básico y de Ejecución presentado, tanto la red de abastecimiento como de saneamiento acometen a las redes municipales, no siendo necesaria la autorización de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. No obstante, deberá darse respuesta a lo requerido por dicho Organismo.

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. 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.-** Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 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. A tal fin, la documentación técnica indica incluye las siguientes coordenadas:

LISTADO COORDENADAS (m)		
PUNTO	X	Y
1	362717.7741	4148102.0885
2	362820.4831	4148094.4980
3	362811.8731	4148074.9185
4	362813.3131	4148074.4180
6	362808.9931	4148065.7485
7	362715.1231	4148074.4975
8	362723.2131	4148076.6785
9	362739.4931	4148077.4285
10	362771.0631	4148072.7085
11	362806.8231	4148061.8985
12	362817.6130	4148062.6475
13	362805.9330	4148058.9880
14	362808.0030	4148058.3480
15	362807.6730	4148057.2780
16	362815.1630	4148054.9180

SRS: UTM 30 ETRS89

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 10-08-2023

VºBº de Alcalde Acctal. MORENO MILLAN ANGEL el 10-08-2023

Código seguro verificación (CSV) B668 F938 0752 5111 7AA0



B668F938075251117AA0

**CUARTO.-** 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: **68.829,35 €.**

En virtud de todo lo anterior,

### **SE INFORMA**

**Favorablemente condicionado** sobre la licencia urbanística de obras puesto que, aunque no se detectan incumplimientos en las normas de aplicación, deberá quedar justificado gráficamente que la edificación queda retranqueada del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.115 de las Normas Urbanísticas. A tal fin, deberá aportarse documentación acreditativa de la posición de la vivienda respecto de la calle junto a la documentación exigida para el inicio de obra.

Igualmente, tras haber recibido Comunicación por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y habiendo sido notificada al promotor con fecha 13 de junio de 2023, deberá darse respuesta a lo solicitado aclarando el sistema de abastecimiento y evacuación de aguas residuales previstos en Proyecto.

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

#### **1º. 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.
- Impreso de comunicación de inicio de obras (Modelo 11).
- Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales y otra documentación técnica sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de las obras (Modelo 12).
- Documento justificativo de haber depositado la fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados que, de acuerdo con el artículo 81 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el importe de dicha fianza será de **688,29 €.**

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.

De otro lado y según lo dispuesto en el artículo 5.38 de las Normas Urbanísticas, para las licencias de obras de edificación de nueva planta, reforma o ampliación, previendo afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del



promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra prevista, esto es, **688,29 €**.

Una vez se presente el certificado de finalización de las obras suscrito por el técnico competente, podrá solicitarse la devolución de la cantidad depositada en su día, siempre que se hubiese repuesto correctamente el dominio público afectado. En caso contrario, podrá ordenarse que se reparen los daños en el plazo y condiciones que se estime conveniente y, en caso de incumplimiento de la citada orden, los servicios del Ayuntamiento de Cabra ejecutarán subsidiariamente las obras que sea necesario realizar a costa del titular de la licencia.

## **2º. 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.

## **3º. 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:

- a) 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.
- b) Cuando la instalación del contador no responda a las exigencias de este Reglamento, y se produzca un cambio en la titularidad del suministro.

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.

#### 4º. 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 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.

#### 5º. 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.
- 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.

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

**Visto** asimismo el informe jurídico favorable condicionado emitido por la secretaria accidental de este Ayuntamiento, de fecha 03-07-2023, 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> Ángeles Castro Gómez, licencia urbanística de obras para construcción de vivienda unifamiliar sita en Las Huertas, nº 159 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.

◇◇◇◇

### 3.-2 SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICIO SITO EN C/ TINTE (GEX 2022/8400).

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Manuel Serrano Ramos, con ██████████, representado por D. Raúl Aguilera Granados, registrado telemáticamente de entrada en este ayuntamiento con el nº 013/RET/E/202/3234, de fecha 26-04-2022, (Gex 2022/8400), por el que solicita licencia urbanística de obra para demolición de edificio sito en C/ Tinte, nº 10 de esta localidad.

Visto el informe favorable condicionado emitido por el arquitecto técnico municipal, con fecha 20-06-2023, del siguiente tenor literal:

-----"INFORME:"

**Expediente n.º:** GEX 8400/22  
**Promotor:** D. MANUEL SERRANO RAMOS  
**Representante:** D. RAUL AGUILERA GRANADOS  
**Técnico:** D. RAUL AGUILERA GRANADOS  
**Situación:** CALLE TINTE, 10, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 2282207UG7428S0001RG  
**Asunto:** SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS DE DEMOLICIÓN

#### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

*En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 302 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. Manuel Serrano Ramos, representado por D. Raúl Aguilera Granados, referente a la concesión de licencia urbanística obras de demolición de edificación sita calle Tinte, 10, se emite el siguiente informe técnico:*

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 26 de abril de 2022 y n.º de registro de entrada 3234, se presenta Proyecto de Demolición de antigua casa de vecinos y Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por los arquitectos D. F. Javier Muñoz Aguilar y D. Raúl Aguilera Granados. Asimismo, se presenta comunicación de encomienda de la dirección de obras por parte del promotor a los mencionados técnicos. Dicha documentación se entrega visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

**SEGUNDO.-** Con fecha 11 de octubre de 2022 y n.º de registro de salida 7973, se da traslado de informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal por el que se requiere Informe por la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte en Córdoba, para el ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de



Andalucía, al encontrarse el inmueble referido en el entornos de protección de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción y del recinto amurallado de la Villa de Cabra.

**TERCERO.**- Con fecha 24 de noviembre de 2022 y n.º de registro de entrada 9352, se recibe informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

**CUARTO.**- Con fecha 14 de junio de 2023 y n.º de registro de entrada 5518, se recibe Resolución de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte 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), así como el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, RGLISTA).

No obstante, de acuerdo con la Disposición transitoria primera de la LISTA y séptima del RGLISTA, los procedimientos en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento, se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en la normativa vigente al iniciarse los mismos, esto es, la LISTA 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, RDUa).

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 vigentes, 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 los artículos 6 del RDUa y 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 demolición tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

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 de demolición 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.

En base a lo anterior, 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 RDU.

A. La normativa territorial y urbanística está vigente. Las obras de demolición 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 CASCO ANTIGUO subzona 1 (CA1). De acuerdo con la LISTA, se clasifica como suelo URBANO (artículo 13).

La edificación objeto de la demolición se corresponde con una vivienda de tres plantas sobre rasante, con forma en L, compuesta por un cuerpo con fachada a la calle Tinte que se extiende en el fondo solar rodeando a la edificación colindante. Según se indica en la documentación, el inmueble carece de las condiciones de seguridad y habitabilidad mínimas.

A. 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.

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. 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 CASCO ANTIGUO subzona 1 (CA1) recogidas en las Normas Urbanísticas:

7º. La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

De acuerdo con el Plano de Localización de Elementos Catalogados del PGOU de Cabra, el inmueble se encuentra incluido en la delimitación del entorno del Castillo de los Duques de Sessa y de las Murallas de Cabra.

Por Decreto 580/1961, de 16 de marzo, se declaró Paraje Pintoresco el Parque Municipal de la Fuente del Río, el antiguo Castillo de los Duques de Sessa y las Murallas de Cabra. El Castillo tiene actualmente la consideración de Bien de Interés Cultural en base a la Disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. A su vez, está inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía por la Disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Asimismo, tal y como se establece en la Disposición adicional 4ª de la citada Ley 14/2007, cuenta con un entorno de protección de 50 metros en suelo urbano.

En base a lo anterior y de conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo



remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Por otra parte, el Plano de Localización de Elementos Catalogados del PGOU de Cabra señala como Zonas Arqueológicas el trazado lineal de las Murallas de la Villa Vieja, de Cabra y del Barrio de San Juan. La edificación objeto de demolición se sitúa sobre una parcela sobre la que el trazado de las Murallas de Cabra.

En ese sentido, el artículo 9.26 de las Normas Urbanísticas preceptúa que se incluye en el Patrimonio Arqueológico las zonas arqueológicas catalogadas por la Consejería de Cultura y sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico, así como aquellos restos arqueológicos y áreas urbanas adyacentes que deben ser conservados, por su carácter histórico y su capacidad de puesta en valor para disfrute de los ciudadanos de Cabra. Así, el PGOU establece los siguientes niveles de protección:

- a) Yacimientos declarados Bienes de Interés Cultural, identificados como "BIC" en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.
- b) Zonas especialmente protegidas por el Plan General, identificados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.
- c) Zonas de Cautela Arqueológica, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

Según dispone el artículo 9.28 de las Normas Urbanísticas, para la realización de obras, edificaciones, instalaciones o actuaciones en las zonas anteriores será preceptivo la emisión de informe previo por parte del órgano competente de la Consejería de Cultura en los procedimientos de autorización, en el que se establezcan de forma motivada las actuaciones que en su caso deban realizarse.

Tal y como se dispone en el antecedente cuarto, se tiene Resolución de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte por el que se acuerda informar favorablemente el Proyecto de demolición de antigua casa de vecinos en calle Tinte 10 (14) de Cabra, con las siguientes prescripciones:

- Se ejecutará en línea de fachada un cerramiento de fábrica enlucida y pintada en color blanco, dando el mismo tratamiento a las medianeras que queden a la vista.
- Si se prevé realizar movimientos de tierra durante la demolición, se tramitará previamente una actividad arqueológica de control.

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.**- No resulta de aplicación el análisis del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, ni 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: **11.389,73 €.**

En virtud de todo lo anterior,



## SE INFORMA

**Favorablemente condicionado** sobre la licencia de obras puesto que, de acuerdo con Resolución de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, deberá ejecutarse en línea de fachada un cerramiento de fábrica enlucida y pintada en color blanco, dando el mismo tratamiento a las medianeras que queden a la vista. Asimismo, si se prevé realizar movimientos de tierra durante la demolición, se tramitará previamente una actividad arqueológica de control.

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

### 6º. 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.
- Impreso de comunicación de inicio de obras (Modelo 11).
- Documento justificativo de haber depositado la fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados que, de acuerdo con el artículo 81 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el importe de dicha fianza será de **113,90 €**.

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.

De otro lado y según lo dispuesto en el artículo 5.38 de las Normas Urbanísticas, previendo afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose **con carácter previo a la licencia una fianza** cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra prevista, esto es, **113,90 €**.

Una vez se presente el certificado de finalización de las obras suscrito por el técnico competente, podrá solicitarse la devolución de la cantidad depositada en su día, siempre que se hubiese repuesto correctamente el dominio público afectado. En caso contrario, podrá ordenarse que se reparen los daños en el plazo y condiciones que se estime conveniente y, en caso de incumplimiento de la citada orden, los servicios del Ayuntamiento de Cabra ejecutarán subsidiariamente las obras que sea necesario realizar a costa del titular de la licencia.

### 7º. 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.

#### **8º. 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, 307 del RGLISTA 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.

#### **9º. FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

Según lo dispuesto en la Resolución de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, en el plazo de un mes desde la finalización de obra deberán notificarlo a dicha Delegación Territorial, adjuntando fotografías del estado final.

Igualmente, el solicitante deberá presentar a la Oficina Técnica de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Declaración de Alteración Tributaria Catastral (Modelo 900D de Hacienda).
- Certificado final de obras visado.

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

**Visto** asimismo el informe jurídico favorable condicionado emitido por la secretaria accidental de este Ayuntamiento, de fecha 03-07-2023, 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. Manuel Serrano Ramos licencia urbanística de obras para demolición de edificio sito en C/ Tinte, nº 10 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.**

◇◇◇◇



### 3.-3 SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS PARA VALLADO A REALIZAR EN FINCA DEDICADA A EXPLOTACIÓN GANADERA (GEX 2022/19227)

Se dio cuenta del escrito presentado por D<sup>a</sup> Encarnación Osuna Moreno, con [REDACTED], registrado de entrada en este ayuntamiento con el nº 5395, de fecha 07-10-2022, (Gex 2022/19227), por el que solicita licencia urbanística de obras para ejecución de un vallado ganadero a realizar en finca dedicada a explotación ganadera, sita en Polígono 23, Parcela 211, Camino de Gaena, de este término municipal.

Visto el informe emitido por el arquitecto técnico municipal, de fecha 28-05-2023, del siguiente tenor:

-----"INFORME DE ARQUITECTO TÉCNICO DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA

**Nº ref. de entrada:** 5395 de 7-10-2022

**Exp. GEX:** 2022-19227

**Asunto:** LICENCIA DE OBRAS PROCEDIMIENTO ABREVIADO PARA VALLADO GANADERO A REALIZAR EN FINCA DEDICADA A EXPLOTACIÓN GANADERA Interesado: OSUNA MORENO ENCARNACION

**Ubicación:** Polígono 23 Parcela 211 CAMINO DE GAENA. CABRA (CÓRDOBA)

**Ref. Catastral:** 14013A023002110000GD

En relación al expediente referenciado, el técnico municipal que suscribe tiene a bien Informar lo siguiente:

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 302 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, 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 OSUNA MORENO ENCARNACION, referente a la concesión de licencia de obras para la ejecución de VALLADO GANADERO A REALIZAR EN FINCA DEDICADA A EXPLOTACIÓN GANADERA sito en Polígono 23 Parcela 211 CAMINO DE GAENA. CABRA (CÓRDOBA), se emite el siguiente informe urbanístico:

#### DOCUMENTACIÓN APORTADA

Con fecha 7-10-2022 y nº de registro de entrada 5395, se presenta solicitud de licencia de obras procedimiento abreviado para vallado ganadero a realizar en finca dedicada a explotación ganadera En Al Gaena Polígono 23 Parcela 211, acompañada de memoria técnica del vallado ganadero a realizar en finca dedicada a explotación ganadera propiedad de encarnación osuna moreno t.m. de Cabra (Córdoba), Paraje de "El Castellar" suscrita por el ingeniero técnico agrícola D. Antonio Gallardo Jiménez.

#### RÉGIMEN JURÍDICO

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

**SEGUNDO.-** Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 94 de 17 de mayo de 2010.

**TERCERO.-** En cuanto a la regulación de los medios de intervención y procedimientos de tramitación de solicitudes de licencia en materia urbanística, es de aplicación la Ordenanza



## ANÁLISIS URBANÍSTICO

**PRIMERO.** - De conformidad al planeamiento aplicable, el suelo donde se ubica la parcela se encuentra clasificado, parte como SUELO NO URBANIZABLE con la categoría de CARÁCTER RURAL y aplicación de las condiciones particulares de la zona de ESTRIVACIONES SIERRA DE CABRA. Según lo establecido en la LISTA, suelo rústico común.

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

- Cumple con los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en el Catálogo.
- Cumple la normativa sectorial de aquellas previsiones atribuidas expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 287.2 del GLISTA.

**TERCERO.** – Con fecha 24-03-2023 se remite el expediente al Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Córdoba de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía para su valoración sobre posibles afecciones cinegéticas o a la fauna silvestre según lo establecido en el Art. 22 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, sin que hasta la fecha se haya obtenido informe de este organismo sobre el asunto.

No obstante, sí que ha sido informado el pasado 16 de junio por esta entidad el vallado solicitado en una finca colindante del mismo interesado y con las mismas características (GEX 2023-8327), en el que se informa que este vallado no está catalogado como cerramiento cinegético y por lo tanto los cerramientos catalogados como NO CINEGÉTICOS no están sometidos a autorización administrativa de esa Consejería, por lo que tendremos en cuenta dicho pronunciamiento al respecto. Se transcribe dicho escrito:

*“En relación con la solicitud de fecha de registro de entrada en esta Delegación Territorial el 22/05/23, presentada por Ayto de Cabra, por el que solicita informe por parte de esta Delegación Territorial acerca de la **instalación de un cerramiento en el Polígono 23 parcelas 212 y 213 del Término Municipal de Cabra**; una vez analizada la documentación presentada y efectuadas las comprobaciones oportunas, tengo a bien informarle que, en función de las características constructivas del cercado que se pretende instalar (Cercado ganadero de 1,40 m. de altura), **el cerramiento solicitado no está catalogado como cinegético** ( art. 68.2 del vigente Reglamento de Ordenación de la Caza en Andalucía, Decreto 126/2017, de 25 de julio).*

**Los cerramientos catalogados como NO CINEGÉTICOS no están sometidos a autorización administrativa de esta Consejería.**

*No obstante he de participarle que, el hecho de que este tipo de cerramientos no esté sometido a autorización administrativa por parte de esta Consejería, no le exime de la **obligación de cumplir** lo establecido en el artículo 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres que establece entre otras que: “Con carácter general los cercados en el medio natural **deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre**”.*

*Es criterio técnico mantenido de esta Delegación Territorial que para que los cerramientos o cercados a instalar permitan la libre circulación de la fauna silvestre, estos no deberán modificar el flujo natural de la fauna, por lo que no se usarán métodos que faciliten el paso de la fauna silvestre hacia un sentido e impidan el*



retorno de la misma hacia el sentido contrario. Al mismo tiempo, deberá ser colocado de tal forma que ni por sus características constructivas ni por la configuración del terreno se impida el libre tránsito natural de especies de caza mayor, en uno o en ambos sentidos.

**Además, los retículos de la malla deberán corresponder como mínimo a uno de los tres modelos siguientes:**

- Con retículo mínimo de 300 centímetros cuadrados, teniendo en la hilera situada a sesenta centímetros del borde inferior hacia arriba una superficie mínima de 600 centímetros cuadrados, con una dimensión mínima de lado de 20 centímetros.

- Con un número de hilos horizontales que sea como máximo el entero que resulte de dividir la altura de la cerca en centímetros por diez, guardando los dos hilos inferiores una separación mínima de 15 centímetros, y estando los hilos verticales de la malla separados entre sí por 30 centímetros como mínimo.

- Con pasos de fauna cada 50 metros a ras de suelo, contruidos con material rígido, de dimensiones 30 centímetros horizontal y 20 centímetros vertical, con una superficie total de 600 centímetros cuadrados.

No obstante, en el supuesto de que el cercado afecte a alguna vía pecuaria, éste podrá ser instalado siempre y cuando se respeten los límites de las vías pecuarias existentes, dejándolas libres y expeditas de cualquier obstáculo su anchura legal.

La instalación de la cerca presupone la aceptación por parte del solicitante en orden a proceder al retranqueo de la cerca si, en un futuro, el deslinde de las posibles vías pecuarias demostrara que la misma se dispone sobre terrenos de dominio público de vías pecuarias.

Todo lo anterior, sin perjuicio de la obligación de cumplir con la legislación vigente en materia de vías pecuarias, carreteras, caminos, dominio público hidráulico, forestal, urbanística y cualquier otra sectorial de aplicación, así como de obtener las autorizaciones que en su caso sean procedentes, tanto administrativas como de particulares cuando la actuación afecte a propiedades privadas”.

## SE INFORMA

Favorablemente sobre la licencia de las obras para vallado ganadero a realizar en finca dedicada a explotación ganadera en polígono 23 parcela 211 camino de Gaena, según las condiciones contenidas en el escrito de la Delegación Territorial en Córdoba de la CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL suscrito por la Delegada Territorial de fecha 16 de junio de 2023.

Sin embargo, es conveniente aclarar que, teniendo en cuenta la documentación aportada para la solicitud de la licencia de obras y de conformidad con el artículo 28 de la Ordenanza, el otorgamiento de la licencia autoriza las obras, pero para iniciar dichas obras no es suficiente la concesión de la licencia, siendo necesaria la presentación previa del impreso de comunicación de inicio de obras.

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.

Es todo cuanto se debe informar, Firmado electrónicamente en el día de la fecha EL TÉCNICO MUNICIPAL, Fdo. Juan J. Reyes Benítez”-----



**Visto** el informe emitido al efecto por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**Visto** el informe jurídico favorable condicionado emitido por la secretaria accidental de este Ayuntamiento, de fecha 03-07-2023, que igualmente 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>. Encarnación Osuna Moreno licencia urbanística de obras para ejecución de un vallado ganadero a realizar en finca dedicada a explotación ganadera, sita en Polígono 23, Parcela 211, Camino de Gaena, de este término municipal, con base en el informe técnico más arriba 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.**

◇◇◇◇

### **3.-4 SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE PARCELACIÓN EN C/FRANCISCO LÓPEZ PASTOR (GEX 2023/519)**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Domingo Cano Jiménez, con ██████████ representado por D. David Pastor González, registrado telemáticamente de entrada en este ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/56, de fecha 03-01-2023, por el que solicita licencia urbanística de obras de parcelación (división horizontal) en C/ Francisco López Pastor, nº 10 de esta localidad.

**Visto** el informe favorable emitido por el arquitecto municipal, de fecha 21-06-2023, del siguiente tenor literal:

#### **INFORME TÉCNICO**

**Expediente n.º:** GEX 519/23  
**Promotor:** D. DOMINGO CANO JIMENEZ  
**Representante:** D. DAVID PASTOR GONZÁLEZ  
**Técnico:** D. DAVID PASTOR GONZÁLEZ  
**Situación:** CALLE FRANCISCO LÓPEZ PASTOR, 10, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 2590106UG7429S0001GO  
**Finca Registral:** 16.946  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN (DIVISIÓN HORIZONTAL)

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

*En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha de 4 de mayo de 2023 y de lo dispuesto en los artículos 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 302 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. Domingo Cano Jiménez, representado por D. David Pastor González, referente a la concesión de licencia urbanística de parcelación (división horizontal) sita en calle Francisco López Pastor, 10, se emite el siguiente informe técnico:*

24

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 10-08-2023  
VºBº de Alcalde Acctal. MORENO MILLAN ANGEL el 10-08-2023

Código seguro verificación (CSV) B668 F938 0752 5111 7AA0



B668F938075251117AA0



## ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 3 de enero de 2023 y n.º de registro de entrada 56, se solicita Licencia de división horizontal del edificio referenciado, incluyendo documento técnico suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González.

**SEGUNDO.-** Con fecha 20 de febrero de 2023 y n.º de registro de salida 447, se da traslado de requerimiento para la subsanación de la solicitud al no reunir los requisitos exigidos en las normas de aplicación.

**TERCERO.-** Con fecha de 20 febrero de 2023 y n.º de registro de entrada 1668, se presenta documentación requerida para la subsanación de la solicitud.

**CUARTO.-** Con fecha 15 de mayo de 2023 y n.º de registro de salida 1246, se da traslado de informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal por el que se requiere documentación complementaria sobre la solicitud de licencia urbanística de parcelación.

**SEXTO.-** Con fechas 16 de mayo y 20 de junio de 2023 y n.º de registro de entrada 4435 y 5691, respectivamente, se presenta documentación complementaria requerida.

## 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), así como el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, RGLISTA).

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 288 del RGLISTA 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 3 de la Ordenanza preceptúa que, en materia urbanística, están sujetas a alguno o algunos de los medios de intervención administrativa regulados en la 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.

Asimismo, 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 su parte, el artículo 290 del RGLISTA establece que la licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la parcelación, segregación, división o alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables.

Por todo ello, los servicios técnicos municipales han procedido al estudio del Proyecto de Parcelación 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 fin y en primer lugar, se comprueba el cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

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 URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y su calificación es RESIDENCIAL, con aplicación de las condiciones particulares de la zona de COLONIA POPULAR (CP).

A su vez, de acuerdo con la Disposición transitoria primera de la LISTA y del RGLISTA, la clasificación del suelo se corresponde con SUELO URBANO.

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 documentación técnica suscrito por técnico competente. No obstante, en relación a la documentación administrativa, será necesario aportar el Documento justificativo del abono de las tasas correspondientes.

**SEGUNDO.-** En cuanto a las características de la **parcela original**, se corresponde con la finca registral n.º 16.949 que, según se describe en la nota simple, se trata de una vivienda unifamiliar y local que ocupa un solar con una superficie de 188 m<sup>2</sup>. Según Catastro, la superficie de la parcela es de 180 m<sup>2</sup>.

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.

La parcela cuenta con los siguientes linderos:

- Al norte, es colindante con los inmuebles sita en Avenida Fuente de las Piedras, 47, 49 y 51.
- Al sur, es colindante con la calle Francisco López Pastor.
- Al este, es colindante con el inmueble sita en calle Francisco López Pastor, 8.
- Al oeste, es colindante con el inmueble sita en calle Francisco López Pastor, 12.

Asimismo, la parcela se encuentra edificada con una vivienda unifamiliar entre medianeras con dos planta de altura (PB+1). Se distribuye de la siguiente forma:

- Planta baja: garaje, acceso a la vivienda y escalera.
- Planta primera: escalera, distribuidor, salón-comedor, cocina, despensa, terraza lavadero, dos baños y tres dormitorios.



**TERCERO.-** Con respecto a las **parcelas resultantes**, la operación propuesta consiste en la división horizontal de la finca matriz descrita anteriormente. De esta forma, se obtiene lo siguiente (se establece la numeración descrita en la documentación técnica):

- 1º. **Finca n.º 1:** se corresponde con el garaje existente en la planta baja de la edificación. Resulta una superficie construida de 170,30 m<sup>2</sup>. Posee los siguientes linderos:
- Al norte, es colindante con los inmuebles sita en Avenida Fuente de las Piedras, 47, 49 y 51.
  - Al sur, es colindante con la calle Francisco López Pastor y con la finca n.º 2 descrita a continuación.
  - Al este, es colindante con el inmueble sita en calle Francisco López Pastor, 8 y con la finca n.º 2 descrita a continuación.
  - Al oeste, es colindante con el inmueble sita en calle Francisco López Pastor, 12.

La finca resultante cuenta con acceso desde dominio público.

- 2º. **Finca n.º 2:** se corresponde con la vivienda existente en la planta primera de la edificación y el acceso a la misma mediante el vestíbulo y escalera situados en planta baja. Resulta una superficie construida de 140,72 m<sup>2</sup>. Posee los siguientes linderos:
- Al norte, es colindante con los inmuebles sita en Avenida Fuente de las Piedras, 47, 49 y 51 y con la finca n.º 1 descrita anteriormente.
  - Al sur, es colindante con la calle Francisco López Pastor.
  - Al este, es colindante con el inmueble sita en calle Francisco López Pastor, 8 y con la finca n.º 1 descrita anteriormente.
  - Al oeste, es colindante con el inmueble sita en calle Francisco López Pastor, 12.

La finca resultante cuenta con acceso desde dominio público.

**CUARTO.-** En base a lo preceptuado en el citado artículo 288 del RDU, se comprueba la adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes y a las Normas Urbanísticas en ellos contenidas. A tal efecto, se ha verificado:

- A. El cumplimiento de las normas básicas de edificación recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas).

De acuerdo con el artículo 7.13 de las Normas Urbanísticas, será necesario que las parcelas resultantes sean independientes en cuanto a accesos e instalaciones. Si bien, se observa que las fincas resultantes cuentan con accesos independientes, se desconoce si las instalaciones existentes de suministro eléctrico y, en su caso, fontanería, saneamiento, ventilación o climatización son independientes.

A tal fin, tras el requerimiento realizado, se aporta documentación complementaria, incluyendo planimetría, de la que se desprende lo siguiente

- La vivienda cuenta con un acceso peatonal independiente a través de la puerta existente en fachada en planta baja. Por su parte, el garaje posee una puerta independiente situada también en fachada.
- Tanto la vivienda como el garaje disponen de instalaciones eléctricas y de abastecimiento de agua potable diferenciados, contando con cuadros de mando y protección y redes individualizadas.
- La vivienda dispone de red de saneamiento contando con tres arquetas en planta baja conectadas a la arqueta del garaje y ésta, a su vez, con la arqueta sifónica del edificio.
- La ventilación se produce de forma independiente en ambos inmuebles a través de los huecos existentes en fachada y patio.



- La vivienda cuenta con climatización independiente. El garaje no posee equipos de climatización.
- B. El cumplimiento con las condiciones particulares de la zona COLONIA POPULAR (CP) recogidas en las Normas Urbanísticas y, concretamente, con las condiciones particulares de parcelación, posición de la edificación en la parcela y condiciones particulares de uso.

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 138 del RGLISTA y 8.32 y 8.33 de las Normas Urbanísticas, se hace constar que las fincas resultantes no podrían segregarse nuevamente puesto que no se cumpliría la superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y la longitud de fachada de 7,00 m.

- C. El cumplimiento con las dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para las parcelas.

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

**SEXTO.-** Las parcelas segregadas cuentan con los servicios urbanísticos necesarios para que las edificaciones que se lleven a cabo puedan ser destinadas al uso previsto.

**SÉPTIMO.-** De acuerdo con los artículos 140.3 de la LISTA y 299.1.f) del RGLISTA, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate expresando las coordenadas UTM de la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, toda vez que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.

A tal respecto, la documentación técnica presentada incluye las siguientes coordenadas "X" e "Y":

372379.30 4148804.38  
372381.41 4148804.51  
372382.03 4148804.50  
372384.66 4148804.45  
372385.58 4148804.43  
372386.49 4148800.85  
372386.69 4148800.07  
372386.92 4148799.08  
372388.07 4148794.24  
372388.7 4148791.570  
372389.55 4148787.89  
372384.75 4148786.49  
372379.95 4148785.27  
372377.94 4148794.24  
372377.08 4148798.14  
372376.99 4148798.58  
372376.38 4148801.51  
372375.91 4148804.23  
372376.75 4148804.31  
372379.05 4148804.37  
372379.30 4148804.38

En virtud de todo lo anterior,

### **SE INFORMA**

**Favorablemente** sobre la licencia urbanística de parcelación (división horizontal), puesto que no se detectan incumplimientos en la normativa de aplicación.

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 10-08-2023  
VºBº de Alcalde Acctal. MORENO MILLAN ANGEL el 10-08-2023

Código seguro verificación (CSV) B668 F938 0752 5111 7AA0



B668F938075251117AA0

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 los artículos 91.4 de la LISTA, 307 del RGLISTA y 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.

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 favorable emitido por la secretaria accidental de este Ayuntamiento, de fecha 04-07-2023, que igualmente 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. Domingo Cano Jiménez licencia urbanística de obras de parcelación (división horizontal) en C/ Francisco López Pastor, nº 10 de esta localidad, con base en el informe técnico más arriba 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.**

◇◇◇◇

### **3.-5 SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN C/ AZUCENA (GEX 2023/2390).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Antonio Castro Ollero (Cdad. De propietarios C/Azucena, nº2), con ██████████ representado por D. Francisco Aguilera Alcalá, registrado de entrada en este ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2022/9181, de fecha 18-11-2022, (Gex 2023/2390), por el que solicita licencia urbanística de obras para instalación de ascensor en edificio sito en C/Azucena, nº 2 de esta localidad.

**Visto** el informe favorable condicionado emitido por el arquitecto municipal, de fecha 20-06-2023, del siguiente tenor:

-----"**INFORME:**



**Expediente n.º:** GEX 19369/22  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS  
**Promotor:** ANTONIO CASTRO OLLERO (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AZUCENA, 2  
**Representante:** D. FRANCISCO AGUILERA ALCALÁ  
**Situación:** CALLE AZUCENA, 2, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 2589302UG7428N  
**Técnico:** D. FRANCISCO AGUILERA ALCALÁ

### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de los artículos 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 302 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. Antonio Castro Ollero, representante de Comunidad de Propietarios Azucena, 2, y representado 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 Azucena, 2, se emite el siguiente informe técnico:

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA

**PRIMERO.-** Con fecha 18 de noviembre de 2022 y n.º de registro de entrada 9181, 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 Azucena, 2. 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 3 de enero de 2023 y n.º de registro de entrada 54, se presenta Reformado de Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud de incorporación de elevador en edificio residencial plurifamiliar existente sita en calle Azucena, 2. Igualmente, se encuentra suscrito por el mencionado técnico 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), así como el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, RGLISTA).

No obstante, de acuerdo con la Disposición transitoria primera de la LISTA y séptima del RGLISTA, los procedimientos en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento, se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en la normativa vigente al iniciarse los mismos, esto es, la LISTA 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.

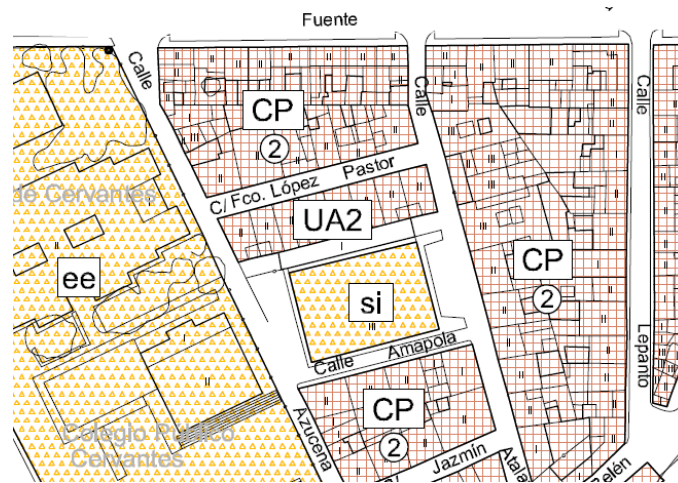
### ANÁLISIS URBANÍSTICO

**PRIMERO.-** De conformidad al planeamiento aplicable la parcela sobre la que se pretende actuar se encuentra clasificada urbanísticamente como SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO (Suelo urbano, artículo 13 de la LISTA) y su calificación es DOTACIONAL (Servicio de interés público y social).

A tal respecto, estos Servicios Técnicos consideran necesario realizar las siguientes aclaraciones:

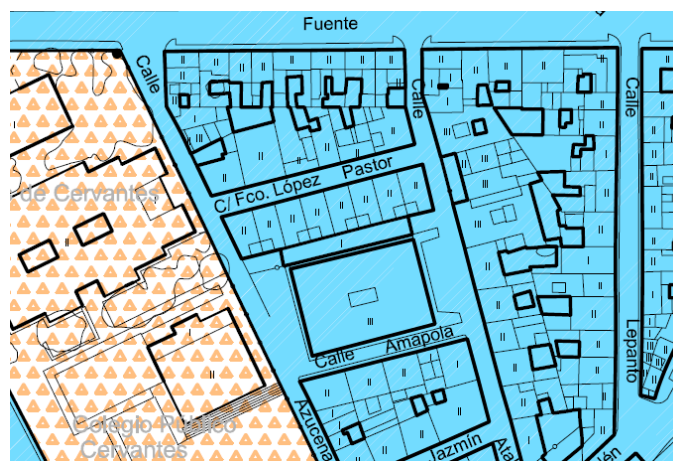
1º. Según Catastro, la parcela se encuentra ocupada por una edificación residencial plurifamiliar que cuenta con tres plantas de altura (PB+II) cuyo año de construcción se corresponde con 1975.

2º. Tal y como se recoge en el Plano de Ordenación completa del Núcleo Urbano del PGOU de Cabra (Plano 4.4), la parcela referenciada queda grafiada como DOTACIONAL:



Extracto de Plano 4.4 de Ordenación del Núcleo Urbano  
Fuente: PGOU de Cabra

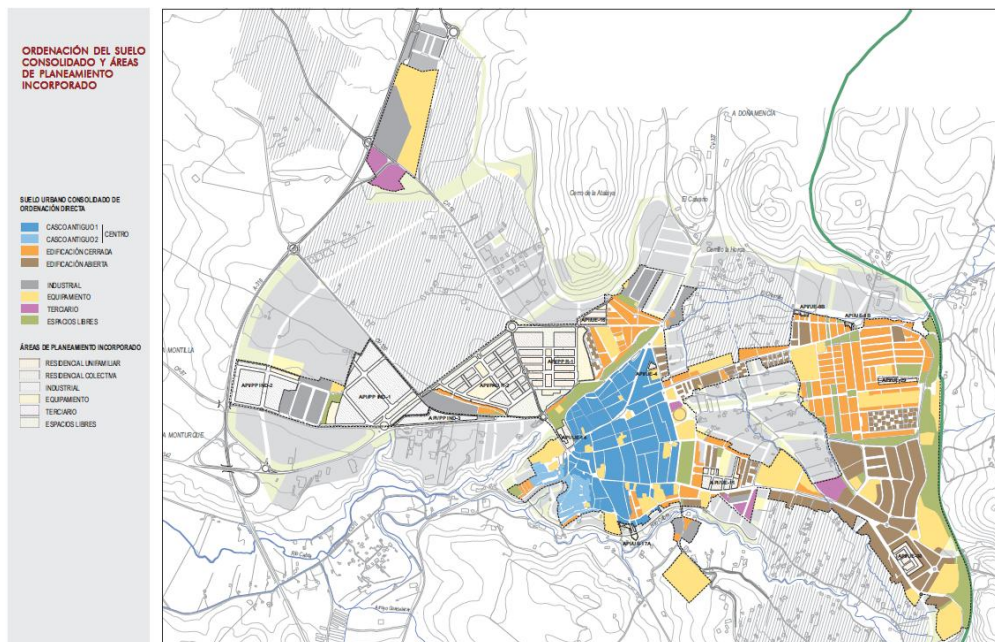
En contraposición a lo anterior, el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano del PGOU de Cabra (Plano 3.2) recoge que la parcela referenciada queda grafiada como RESIDENCIAL.



A tal respecto, el artículo 1.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas) establece que en caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

- a) La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
- b) Las Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

Según el Documento de la Memoria General del Plan, en su apartado 3.4 recoge la ordenación del suelo urbano consolidado y áreas de planeamiento incorporado incluyendo la calificación de las parcelas. A la observancia de dicho Documento, la parcela se califica como uso dotacional.



Extracto Memoria de Ordenación  
Fuente: PGOU de Cabra

Por su parte, en el Documento de las Normas Urbanísticas no existen referencias a la parcela concreta y su situación, toda vez que no se encuentra incluida dentro de ningún área de reforma interior que prevea su obtención como dotación.

Si acudimos al artículo 115 de la LISTA, se dispone que el suelo destinado a sistemas generales y locales, incluyendo las dotaciones, se obtiene cuando estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los





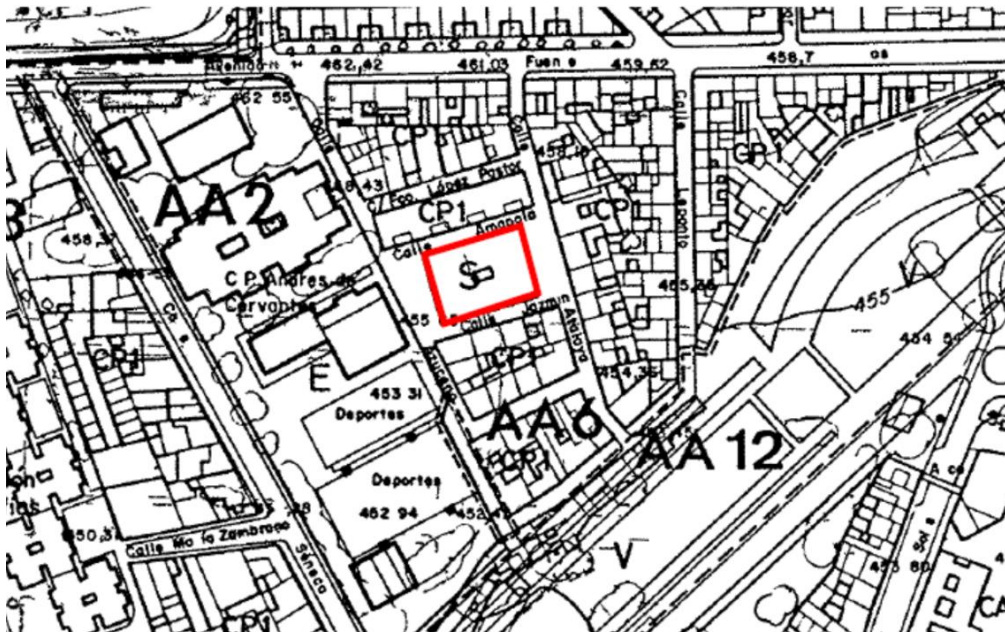
procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa, cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición. En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

En el caso que nos ocupa, estaríamos en el último supuesto al no estar previsto la forma de obtención por parte del instrumento de ordenación urbanística.

En esta dirección, el Documento de la Memoria General del Plan recoge en su apartado 6 la evaluación económica de las actuaciones urbanísticas aisladas que, entre otros, se obtienen mediante acuerdo de cesión, compensación de aprovechamiento, expropiación. De todas ellas, ninguna se corresponde con la parcela referenciada.

3º. Con fecha de 19 de abril de 2023, fue trasladada consulta a los redactores del PGOU de Cabra.

Así las cosas, los redactores expresaron que la parcela referenciada fue calificada como dotacional puesto que así se encontraba definida en las Normas Subsidiarias de Cabra y en el documento de Adaptación y Modificaciones Puntuales aprobado definitivamente en julio de 1998.

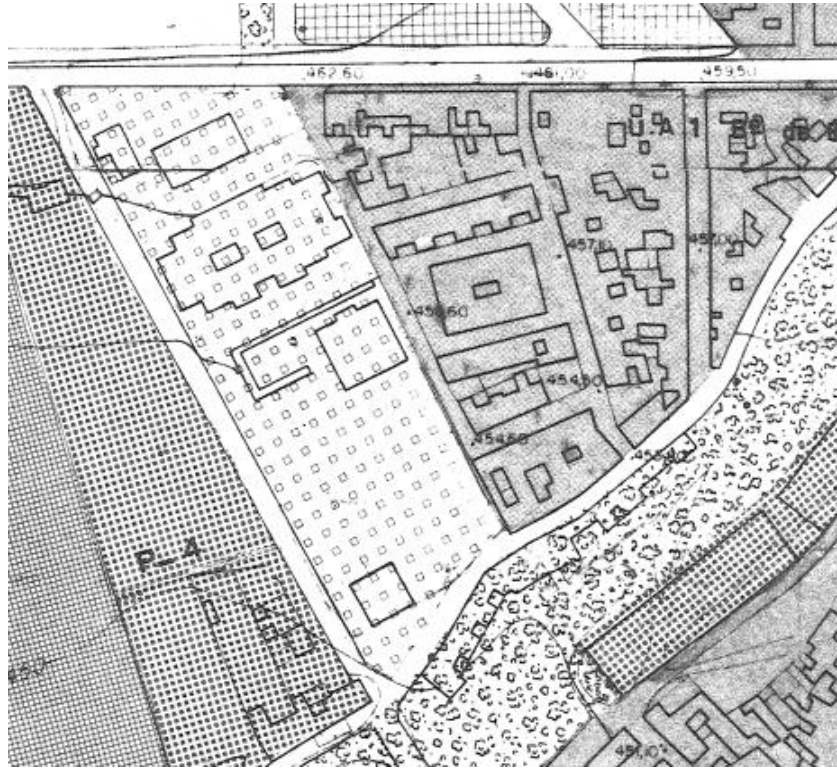


Extracto Plano Clasificación, Zonificación, Sistemas, Gestión del Suelo, Alienaciones y Rasantes  
Fuente: Revisión del Programa de Actuación, Adaptación y Modificaciones puntuales del Plan General del Ordenación Urbana.  
Texto Refundido (1998)

De la misma forma que en el PGOU vigente, el Documento de la Memoria, Normas Urbanísticas, Programa de Actuación y Estudio Económico/Financiero del citado Plan de 1998 no especifica nada respecto de la parcela referenciada y su afección como equipamiento social.

4º. Consultado el instrumento de ordenación urbanística precedente al de año 1998, resulta que la parcela referenciada aparece clasificada como suelo urbano con la calificación de residencial y aplicación de las condiciones particulares de Casco Antiguo.





Extracto Plano de Zonificación

Fuente: Revisión y Adaptación del Plan General del Ordenación Urbana (1985)

*De todo lo expuesto, estos Servicios Técnicos consideran que puede existir un error material en el Plano de Ordenación del Núcleo Urbano del PGOU de Cabra vigente puesto que, a la vista de los antecedentes urbanísticos, la parcela referenciada se corresponde con una edificación residencial plurifamiliar que fue construida en el año 1975 y que ha venido siendo utilizada con el mismo destino hasta la actualidad, sin que los distintos instrumentos de ordenación urbanística sucedidos hayan afectado fehacientemente la parcela como equipamiento social.*

*Sin perjuicio de lo anterior y debiendo proceder a la modificación y, en su caso, corrección de errores del PGOU de Cabra, se prosigue con el informe sobre la solicitud de licencia urbanística de obras.*

**SEGUNDO.-** *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.*



8º. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia, conforme con el artículo 4 del RDUa:

B. La normativa territorial y urbanística está vigente. Tal y como se recoge en el apartado primero, las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la calificación de DOTACIONAL (Suelo urbano, artículo 13 de la LISTA).

Pudiendo considerarse que se trata de un error material, el suelo quedaría calificado como residencial y con aplicación de las condiciones particulares de colonia popular según el entorno donde se ubica la parcela.

No obstante, la actuación pretendida no afecta al uso urbanístico. Las obras tienen por objeto lo siguiente:

- Instalación de un ascensor en el exterior de la edificación que conecta la planta baja con el resto de plantas.
- Adecuación del nivel de planta baja igualando su cota a la exterior mediante la ejecución de un rampa.
- En el interior de la caja de escalera, en planta baja, se lleva a cabo la sustitución de tres escalones por una rampa. En las sucesivas plantas se sustituyen tres escalones, que quedaban en el recorrido que conecta el ascensor con el acceso a la vivienda, por una rampa.

C. 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:

- Fotocopia DNI, NIE o CIF del promotor.
- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
- Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio competente en esta materia, si procede.

9º. 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 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.**

*Al tratarse de una intervención en el exterior, no hay afección a parámetros urbanísticos, toda vez que el ascensor implantado no computa edificabilidad, ocupación, altura, ni se considera modificada la alineación de la edificación.*

**D. 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.

*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 meseta compensada y una pequeña rampa en cada planta. Asimismo, se adecúa el nivel de planta baja igualando la cota interior y exterior mediante una rampa, eliminando así las discontinuidades existentes. El ascensor proyectado comunica la planta baja con el resto de plantas del edificio.*

*El artículo 104 del citado Decreto 293/2009 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.*

*Así pues, en relación a la rampa proyectada en el exterior, tiene dos tramos con una pendiente del 12%, longitud 2,60 metros (aproximadamente) y ancho 1,50 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%.*

*Por su parte, las rampas proyectadas en el interior cuenta con pendientes del 15% y 16% en planta baja y resto de plantas, respectivamente. Las longitudes y anchos se adaptan al espacio existente. Ambas rampas no cumplen las limitaciones anteriormente descritas. En cuanto al ascensor proyectado, éste cuenta con una cabina rectangular con dimensiones de 1,00 metro 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 1,00 metro y de fondo mínimo 1,25 metros. Por tanto, la cabina proyectada no cumple con las dimensiones mínimas fijadas por la normativa.*



Por su parte, la intervención sobre la escalera existente conlleva la inclusión de una meseta compensada con la dimensiones de la escalera existente. 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 1,00 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 intervención sobre 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 1,00 metro en pasillos y 1,20 y 1,50 metros en vestíbulos. 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 hay algunos vestíbulos que cumplen con los requisitos establecidos en los preceptos de aplicación, no ocurre lo mismo en pasillos o en el vestíbulo previo al ascensor.

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, en la documentación aportada, concretamente en el apartado de observaciones de la Justificación de cumplimiento del Decreto 293/2009, se indica que "(...) se trata de una intervención en una edificación existente, en la que, por motivos de espacio disponible, no es posible instalar un ascensor de mayores dimensiones a las propuestas ni conseguir el círculo inscribible de 1,5 libre en los desembarcos. Aún así, se mejoran notablemente las condiciones preexistentes de accesibilidad, puesto que se habilita en todos los accesos a viviendas y zonas comunitarias un elevador de comunicación vertical entre todos los niveles existentes eliminando las barreras arquitectónicas y para ello es necesaria la realización de una nueva escalera. El ascensor no se amplía más hacia atrás porque invadiría los huecos de ventanas de las cocinas así como las salidas de extracción de humos".

Asimismo, en el apartado de Declaración de circunstancias sobre el cumplimiento de la normativa, se marca lo siguiente:

- 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.

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 rampa, se admiten de hasta 3 metros con pendiente del 12% como máximo. Si bien la rampa exterior se encuentra dentro de los límites tolerables, las rampas interiores proyectadas sobrepasan dichos límites por lo que deberá aproximarse a los mismos en la medida de lo posible.

Igualmente, debe tenerse en cuenta que todas las rampas deberán 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 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 mayoría de 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: **29.958,02 €.***

**CUARTO.-** *Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 140.3 de la LISTA y 299.1.f) del RGLISTA, 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. A tal fin, la documentación técnica indica incluye las siguientes coordenadas:*





COORDENADAS INMUEBLE	
372422.9729	4148753.6318
372392.9329	4148746.1318
372387.1929	4148767.3118
372388.0029	4148767.6218
372387.0129	4148772.2618
372415.8934	4148779.2518
372416.7334	4148774.7618
372417.7434	4148775.0718

COORDENADAS ASCENSOR	
372388.3253	4148757.3992
372389.7730	4148757.7916
372390.5211	4148755.0311
372389.0734	4148754.6386

COORDENADAS RAMPA	
372389.0734	4148754.6386
372391.0921	4148747.1928
372392.5406	4148747.5796
372390.5204	4148755.0309

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 las rampas deberá disponer de pasamanos continuo en todo su recorrido en ambos lados, tal y como se indica en el contenido del presente informe. Asimismo, las rampas interiores deberán ajustarse, en la medida de lo posible, a las tolerancias admitidas por el citado Documento de Apoyo.

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

#### 10º. 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.
- Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio competente en esta materia, si procede.
- Documento justificativo del abono de la tasas correspondiente.
- Impreso de comunicación de inicio de obras (Modelo 11).
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Documento justificativo de haber depositado la fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados que, de acuerdo con el artículo 81 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el importe de dicha fianza será de **299,58€.**

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.

De otro lado, habida cuenta de que la actuación conlleva la intervención sobre el dominio público, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza Municipal reguladora de las obras que se realicen en la vía pública, vados y del acceso de vehículos a bienes inmuebles desde las vías de dominio o uso público, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 205 de 26 de octubre de 2012, se exigirá al solicitante de la licencia el **ingreso de una cantidad en concepto de fianza que garantice el cumplimiento de las determinaciones contenidas en aquélla y la posterior y correcta reposición del dominio público afectado por las obras.**

La fianza se establece aplicando el porcentaje del 10 % sobre la mayor de las cantidades siguientes:

1. La suma de costes de construcción.
2. Valor declarado de presupuesto de ejecución de las obras que figure en la liquidación del ICIO correspondiente a la obra a ejecutar.

En base a lo anterior, resultan los valores de (1) 9.513,90 € y (2) 10.605,44 €. Si bien este segundo valor incluye las obras de las zonas comunes que no responden al espacio público. Por tanto, se tomará el primer valor **resultando una fianza de 1.060,54 €**, debiendo proceder al depósito de su importe con carácter previo a la concesión de la licencia.

**Habrà de comunicarse el inicio de las actuaciones que afecten al dominio público a los Servicios Municipales correspondientes con al menos 48 horas de antelación para coordinar y supervisar las actuaciones.**

Transcurrido un año desde la recepción de las obras y la presentación del certificado de finalización de las mismas suscrito por el técnico competente, podrá solicitarse la devolución de la cantidad depositada en su día, siempre que se hubiese repuesto correctamente el dominio público afectado. En caso contrario, podrá ordenarse que se reparen los daños en el plazo y condiciones que se estime conveniente y, en caso de incumplimiento de la citada orden los servicios del Ayuntamiento de Cabra ejecutarán subsidiariamente las obras que sea necesario realizar a costa del titular de la licencia.

## **11º. 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.**

## **12º. 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:

- c) 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.
- d) Cuando la instalación del contador no responda a las exigencias de este Reglamento, y se produzca un cambio en la titularidad del suministro.

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.

### **13º. 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, 307 del RGLISTA 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.

### **14º. FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

Según lo dispuesto en los artículos 293 del RGLISTA y 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.
- Certificados de Instalaciones.
- 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.

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

**Visto** el informe jurídico favorable condicionado emitido por la secretaria accidental de este Ayuntamiento, de fecha 03-07-2023, 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 Cdad. de propietarios C/Azucena, nº 2 licencia urbanística de obras para instalación de ascensor en edificio sito en C/Azucena, nº2 con base en el informe técnico más arriba 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.**

◇◇◇◇

### **3.-6 SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS PARA ACOMETIDA A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO EN C/ ARQUILLA (GEX 2023/11370).**

Se dio cuenta del escrito presentado por la Cdad. de propietarios C/Arquilla, 6, con CIF: H-14466007, registrado telemáticamente de entrada con el nº 013/RET/E/2023/4453, de fecha 16-05-2023, por el que solicita licencia urbanística de obras para ejecución de acometida a la red general de saneamiento de edificio de 6 viviendas y locales sito en C/ Arquilla, 6 de esta localidad.

**Visto** el informe favorable emitido por el arquitecto técnico municipal, con fecha 28-06-2023, del siguiente tenor literal:

#### **"INFORME DE ARQUITECTO TÉCNICO DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

**Nº ref. de entrada:** 013/RET/E/2023/4453 de 16-05-2023

**Exp. GEX:** 2023-11370

**Asunto:** SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS PROCEDIMIENTO ABREVIADO PARA ACOMETIDA A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO DE EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS Y LOCALES

**Interesado:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ARQUILLA, 6

**Ubicación:** C/ ARQUILLA, 6 DE CABRA (CÓRDOBA)

**Ref. Catastral:** 2785643UG7428N



En relación al expediente referenciado, el técnico municipal que suscribe tiene a bien Informar lo siguiente:

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 302 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, 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 ARQUILLA, 6, referente a la concesión de licencia de obras para la ejecución de ACOMETIDA A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO DE EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS Y LOCALES sito en C/ ARQUILLA, 6 DE CABRA (CÓRDOBA), se emite el siguiente informe urbanístico:

#### DOCUMENTACIÓN APORTADA

**PRIMERO.-** Con fecha 10 de mayo de 2023 y nº de registro de entrada 02791, se presenta solicitud en la que se comunica que se van a realizar obras de urgencia según lo regulado en el Art. 13 Procedimientos Excepcionales de la Ordenanza Municipal Reguladora de las obras que se realicen en la vía pública. Se abre por esta Oficina Técnica Mpal. Expediente GEX núm. 2023-11053

**SEGUNDO.-** Siguiendo con el procedimiento excepcional, con fecha 16-05-2023 y nº de registro de entrada 013/RET/E/2023/4453, se presenta solicitud de licencia de obras por procedimiento abreviado para acometida red general de saneamiento situación: c/ Arquilla, 6 Cabra (Córdoba), junto a la que se acompaña memoria descriptiva suscrita por D<sup>ª</sup>. M<sup>ª</sup> Sierra Chía Gutiérrez, Arquitecta Técnica, con un presupuesto de ejecución material de 675,88 euros y nombramiento de dirección de obras.

#### RÉGIMEN JURÍDICO

**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), así como el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, GLISTA).

**SEGUNDO.-** Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 94 de 17 de mayo de 2010.

**TERCERO.-** En cuanto a la regulación de los medios de intervención y procedimientos de tramitación de solicitudes de licencia en materia urbanística, es de aplicación la Ordenanza Reguladora de obras del Ayuntamiento de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 159 de 19 de agosto de 2020.

**CUARTO.-** En relación a las obras para instalaciones de servicios en los bienes de dominio o uso público, es de aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora de las obras que se realicen en la vía pública, vados y del acceso de vehículos a bienes inmuebles desde las vías de dominio o uso público, BOP núm. 205 de 26 de octubre de 2012.

#### ANÁLISIS URBANÍSTICO

**PRIMERO.** - Que las obras se pretenden realizar sobre en la vía pública cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y su calificación es SISTEMA LOCAL – VIARIO PÚBLICO.

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

- Cumple con los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.



- Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en el Catálogo.

- Cumple la normativa sectorial de aquellas previsiones atribuidas expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 287.2 del GLISTA.

#### SE INFORMA

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

Según lo establecido en la en el Art. 15 de la Ordenanza Municipal Reguladora de las obras que se realicen en la vía pública, vados y del acceso de vehículos a bienes inmuebles desde las vías de dominio o uso público con el objeto de garantizar los posibles desperfectos que se ocasionen en la vía pública, documento justificativo de haber depositado fianza para garantizar los posibles desperfectos que se ocasionen en la vía pública por importe de 300,00Euros.

Transcurrido un año desde la recepción de las obras y la presentación del certificado de finalización de las mismas suscrito por el técnico competente, podrá solicitarse la devolución de la cantidad depositada en su día, siempre que se hubiese repuesto correctamente el dominio público afectado.

Es todo cuanto se debe informar, Firmado electrónicamente en el día de la fecha EL TÉCNICO MUNICIPAL, Fdo. Juan J. Reyes Benítez.”-----

Visto el informe jurídico favorable emitido por la secretaria accidental de este Ayuntamiento, de fecha 11-07-2023, 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 Cdad. de propietarios C/Arquilla, nº 6 licencia urbanística de obras para ejecución de acometida a la red general de saneamiento de edificio de 6 viviendas y locales sito en C/ Arquilla, 6, de esta localidad, con base en el informe técnico más arriba transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.

#### 4.-SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON UN TEATRO DE DANZA (GEX 2023/13521).

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

#### 5.-SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON VELADORES (GEX 2023/10420).

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Juan Bautista Cuadrado Mesa, con [REDACTED], registrado de entrada en este ayuntamiento con el nº 2523, de fecha 04-05-2023, por el que solicita autorización para ocupación de terrenos de dominio público con 4 veladores en C/Martín Belda, nº 26, en el establecimiento hostelero denominado “El Rincón de Conchi”.

Visto el informe emitido al respecto por el ingeniero técnico municipal, de fecha 11-07-2023, que obra en el expediente administrativo de referencia.

La JUNTA de GOBIERNO LOCAL, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA:



-Autorizar a D. Juan Bautista Cuadrado Mesa la cantidad de 4 VELADORES, en la zona reservada para carga y descarga, debiendo respetar la Zona reservada para operaciones de carga / descarga y sus horarios, no pudiendo ocupar dicha zona con los veladores, cumpliéndose lo establecido en la ordenanza municipal vigente, y con ocupación del suelo público reflejado en el plano.

Junto a este acuerdo se traslada al interesado el anexo en que se ven reflejadas las condiciones y obligaciones que deberá cumplir el titular de la terraza, así como el plano de situación de los veladores autorizados

#### **6.-SOLICITUD DE CAMBIO DE TITULARIDAD DEL PUESTO Nº 74 DEL MERCADO AMBULANTE (GEX 2023/14577).**

Se dio cuenta de la solicitud presentada por D. Ismail Hammad Lotfi, con [REDACTED], registrado telemáticamente de entrada en este ayuntamiento con el nº 13/RET/E/2023/5881, de fecha 26-06-2023, (Gex 2023/14577), por la que solicita el cambio a su favor de la titularidad del puesto nº 74 del mercado ambulante, del que actualmente figura como titular su padre Mohamed Hammad Bouhmdi.

**Visto** el informe del empleado público encargado del mercado ambulante, de fecha 30-05-2023, del siguiente tenor literal:

**“NEGOCIADO: RENTAS Y EXACCIONES/OFICINA TECNICA/PGC**  
**ASUNTO: Cambio titularidad puesto 74 mercado ambulante.**

*Recibida la solicitud con fecha de 28/06/2023 para el cambio de titularidad de D. MOHAMED HAMMAD BOUHMI a favor de su hijo ISMAIL HAMMAD LOTFI del puesto número 74 del mercado ambulante el funcionario municipal informa lo siguiente:*

*Se puede proceder al cambio de titularidad puesto que se encuentra al corriente de las tasas correspondientes del mercado ambulante. FIRMADO ELECTRONICAMENTE EN LA FECHA DE LA FIRMA”*

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER la titularidad del puesto nº 74 del mercado ambulante a D. Ismail Hammad Lotfi, con base en el informe más arriba transcrito.**

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levantó la sesión a las once horas y cincuenta y dos (11:52h) 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-**

