



## Ayuntamiento de Cabra

### ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 11 DE OCTUBRE DE 2023.

**Alcalde:**

*D. Fernando Priego Chacón*

**Tenientes de Alcalde:**

*D. Francisco de Paula Casas Marín.*

*D. Ángel Moreno Millán.*

*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.*

**No asiste/excusa su asistencia:**

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

**Interventora de Fondos Acctal.:**

*D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Rosario Molero Chacón.*

**Secretaria Accidental:**

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

En la ciudad de Cabra, siendo las diez horas (10:00h) del día once de octubre de dos mil veintitrés, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Fernando Priego Chacón, asistidos 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, en primera convocatoria, con el siguiente Orden del día:

1.-APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 5 DE OCTUBRE DE 2023.

2.-SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS (EXPTES. GEX 2019/6271, 2023/6805, 2023/8807, 2023/10654 Y 2023/12474).

3.-SOLICITUD DE SEÑALIZACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ESTACIONAMIENTO EN C/MARTÍN BELDA (GEX 2023/20341).

4.-SOLICITUDES DE RESERVA DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD (EXPTES. GEX 2023/14158 Y 2023/16108).

5.-SOLICITUD DE INSTALACIÓN DE ESPEJO Y BOLARDOS EN INTERSECCIÓN DE C/RAMÓN Y CAJAL CON C/ SAN RODRIGO (GEX 2023/3117).

6.-CERTIFICACIÓN Nº 1 FINAL Y FACTURA DE LA OBRA "ARREGLO Y MEJORA DEL CAMINO LLANO DE CABRA" (GEX 2022/14724).



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

**1.-APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 5 DE OCTUBRE DE 2023.**

Dada cuenta del borrador del acta epigrafiada en el encabezamiento del punto y preguntados los asistentes si tienen alguna observación a la misma, no se producen objeciones.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA APROBAR el acta epigrafiada, de fecha 5 de octubre de 2023.

**2.-SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS (EXPTES. GEX 2019/6271, 2023/6805, 2023/8807, 2023/10654 Y 2023/12474).**

Dentro de este punto, se adoptaron los siguientes acuerdos:

**2.-1 SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA EN C/ ALMARAZ (GEX 2019/6271).**

Se dio cuenta de la solicitud suscrita por D. Emilio Roldán Carnerero, en representación de Intres Santa Lucía Cabra 2008, S.L., con CIF: B-14839005, registrada telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/9056, de fecha 02-10-2023, (expte. Gex 2019/6271), por la que solicita modificación de licencia urbanística de obra para ejecución de un edificio entre medianeras de tres viviendas y trasteros en Calle Almaraz, nº 9 de esta localidad.

**Visto** el informe emitido al efecto por el arquitecto municipal, con fecha 03-10-2023, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 6271/19  
**Promotor:** INTRES SANTA LUCIA CABRA 2008, SL  
**Representante:** D. MIGUEL PAREJA VERGILLOS  
**Asunto:** MODIFICACIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS  
**Situación:** CALLE ALMARAZ, 9, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 2783849UG7428S0001PG  
**Técnico:** D. EMILIO ROLDÁN CARNERERO

**INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

*En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 30 de abril de 2019 y de lo dispuesto en los artículos 16 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 172.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de Intres Santa Lucía Cabra 2008, SL, representado por D. Miguel Pareja Vergillos, referente a la concesión de licencia urbanística de obras para la ejecución de un edificio entre medianeras de tres viviendas y trasteros sita en Calle Almaraz, 9, se emite el siguiente informe técnico:*

**PRIMERO.- ANTECEDENTES**

*Con fecha de 29 de abril de 2019 y número de registro de entrada 3921, se presenta Proyecto Básico y Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por el arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero. Asimismo, se presenta comunicación de encomienda de la Dirección de Obras por parte del promotor al mencionado técnico.*

*Con fecha de 17 de julio de 2019, se presenta la anterior comunicación de encomienda de la Dirección de Obras visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.*

*Con fecha de 8 de noviembre de 2019, se realiza acta de alineaciones y rasantes resultando que tanto la alineación con la rasante establecida en el Plan General de Ordenación Urbana coinciden con la que está materializada por referencia de la calle y de las edificaciones colindantes.*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

Con fecha de 17 de mayo de 2021 y número de registro de salida 5422, se da traslado de Acuerdo de Junta de Gobierno Local en el que, tras los Informes Técnico y Jurídico, se concede la Licencia de Obras con los condicionantes que aparecen en el Informe Técnico.

Con fechas de 26 de junio y 2 de octubre de 2023 y números de registro de entrada 8859 y 9056, respectivamente, se presenta documentación técnica suscrita por el arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero por la que se observan modificaciones respecto de las obras contempladas en la licencia urbanística otorgada.

## **SEGUNDO.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

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, en materia de actividad de edificación y de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera, los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación prevista en esta ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.

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

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

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

## **TERCERO.- MODIFICACIÓN DE OBRAS**

De acuerdo con la documentación técnica presentada y respecto a la licencia de obras otorgada previamente, se han producido modificaciones consistentes en el cambio de uso y distribución en planta sótano de forma que los cuatros trasteros proyectados se sustituyen, por un lado, por dos trasteros de con acceso a través de la caja de escalera comunitaria y por un espacio vinculado a la vivienda baja que se distribuye en trastero, lavadero, bodega y aseo. Se proyecta una escalera para la conexión independiente entre la vivienda de planta baja y el espacio vinculado en planta sótano.

Asimismo, en la vivienda en planta baja también se modifica la distribución previa de tal forma que la cocina y el salón-comedor se realizan en un único espacio. En consecuencia de lo anterior, también se modifica el baño.

Igualmente, la vivienda de planta primera y segunda repiten el mismo modelo de espacio unificado de cocina y salón-comedor, independizando únicamente el lavadero en la vivienda de planta primera.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

#### **CUARTO.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

*De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ordenanza, las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección.*

*En esta dirección el artículo 311 del RGLISTA dispone que si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate.*

*Así pues, el artículo 29 de la Ordenanza indica que constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.*

*De igual forma, el artículo 25 de la Ordenanza señala que la licencia previa de obra es el acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de la conformidad de la solicitud con las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actos de uso del suelo.*

*A tal efecto y habida cuenta de las modificaciones realizadas, se comprueban los siguientes aspectos:*

- A. *El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.*

*1º. Vigencia de la normativa urbanística y territorial.*

*La normativa urbanística y territorial está vigente. Las obras pretendidas se sitúan sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al ordenación urbanística aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y aplicación de las condiciones particulares de la zona de CASCO ANTIGUO subzona 1 (CA1).*

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

*Vista las modificaciones realizadas, los uso pretendidos siguen siendo compatible urbanísticamente conforme al artículo 8.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas).*

*2º. Comprobación de la presentación de la totalidad de la documentación exigible.*

*La documentación exigida para el procedimiento que se está tramitando se regula en los artículos 299 del RGLISTA y 29.1 de la Ordenanza. Así, se comprueba que se ha presentado la totalidad de la documentación exigida para el otorgamiento de la licencia.*

- B. *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, así como a la planificación territorial vigente. A tal fin, se ha verificado:*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

19. *Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.*

*Las modificaciones realizadas no afectan a dichas condiciones.*

29. *Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.*

*De acuerdo con el artículo 8.22 de las Normas Urbanísticas, el uso residencial en su categoría de vivienda plurifamiliar se corresponde con el uso determinado de la zona CA1.*

*Asimismo, según lo preceptuado en el artículo 7.103 de las Normas Urbanísticas, los usos previstos para el sótano se encuentran entre los permitidos por el citado artículo.*

*La densidad y tipología de la edificación no han sido alteradas por las modificaciones realizadas.*

39. *Alineaciones y rasantes.*

*Las modificaciones realizadas no afectan a las alineaciones y rasantes previamente establecidas.*

49. *Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, patios y construcciones auxiliares.*

*Las modificaciones realizadas no afectan a ninguno de los anteriores parámetros.*

59. *Condiciones de Calidad e Higiene, de Seguridad de Dotaciones y Servicios de los edificios.*

*Según lo dispuesto en los artículos 7.62, 7.65 y 7.71 de las Normas Urbanísticas, se cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/06 y en vigor desde marzo de 2006, (en adelante, CTE) desarrolladas en el Documento Básico de Salubridad, de Ahorro de Energía y de Seguridad de Utilización y Accesibilidad y Seguridad en Caso de Incendio.*

69. *Condiciones de estética.*

*Las modificaciones realizadas no afectan a las condiciones de estética previamente establecidas.*

79. *Condiciones particulares del uso residencial.*

*Las viviendas proyectadas tienen la consideración de vivienda exterior (artículo 7.108, Normas Urbanísticas) cumpliendo con el programa mínimo exigido (artículo 7.111, Normas Urbanísticas), toda vez que las diferentes piezas con las que cuenta cumplen con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de la legislación vigente.*

*En cuanto a la dotación de aparcamientos, no existe dotación mínima de plazas (artículo 7.114, Normas Urbanísticas).*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

8º. Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.

*En cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU de Cabra, existen las dotaciones y equipamientos suficientes previstos para la parcela.*

9º. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

*De acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza y en relación al control de legalidad exigido en la misma para los medios de intervención, se comprueba:*

a) *La integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para la realización de la actuación urbanística.*

*La documentación técnica se adecúa a los artículos 299 del RGLISTA y 29.1 de la Ordenanza.*

b) *La habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto.*

*El técnico autor de la documentación técnica es competente para la redacción de la misma, tal y como se hace constar en el artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

c) *La conformidad de la actuación pretendida con la ordenación urbanística y con las condiciones establecidas en el PGOU de Cabra.*

*Visto cuanto antecede, se comprueba que la actuación pretendida es conforme a la ordenación urbanística.*

d) *Las condiciones de seguridad contra incendios, salubridad, medioambientales y de accesibilidad establecidas por la normativa sectorial de aplicación.*

*La documentación técnica refleja el cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.*

*Asimismo, en relación al 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, las modificaciones realizadas no afectan a las condiciones de accesibilidad previamente establecidas.*

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

*No existe afección a los bienes y espacios incluidos en el Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos del PGOU de Cabra.*

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

*De acuerdo con el artículo 13.3 de la LISTA, la parcela posee la condición de solar al contar con los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación proyectada pueda ser destinada al uso previsto.*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

Téngase en cuenta que, de acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza, en ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados, ni de las exigencias del Código Técnico de la Edificación que excedan de lo previsto en las Normas Urbanísticas y la citada Ordenanza.

Asimismo, en relación con las instalaciones previstas en los edificios, dicho control no incluirá la comprobación de las normativas específicas ni la verificación de las condiciones técnicas reglamentarias, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento, y sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación de su cumplimiento.

De la misma forma, según lo dispuesto en el artículo 288 del RGLISTA, en los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, 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 las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.

#### **QUINTO.- COSTE DE LAS OBRAS**

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, se mantiene inalterado.

En virtud de lo anterior,

#### **SE INFORMA**

**Favorablemente** sobre las modificaciones realizadas durante la ejecución de obras, puesto que se ha comprobado que las mismas se adecúan a la ordenación urbanística aplicable y se ha presentado la totalidad de la documentación exigible para el procedimiento que se está tramitando.

Ténganse en cuenta que una vez finalizada la obra, según lo dispuesto en los artículos 293 del RGLISTA y 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, **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.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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

Visto el informe jurídico emitido por la Secretaría General, con fecha 04-10-2023, 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 Intres Santa Lucia Cabra 2008 ,S.L. la modificación de licencia urbanística de obra para ejecución de un edificio entre medianeras de tres viviendas y trasteros en Calle Almaraz, nº 9 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 deberá ponerse en contacto con el departamento del Catastro de este Ayuntamiento.

◇◇◇◇

## 2.-2 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN EN C/ JUAN CARANDELL (GEX 2023/6805).

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Fernando Miguel Izquierdo Reina en representación de D<sup>a</sup>. María Victoria Murillo Roldán, con ██████████ registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/2559, de fecha 19-03-2023, ( expte. Gex 2023/6805), por el que solicita licencia urbanística de parcelación de local comercial en C/ Juan Carandell, nº 30 de esta localidad.

Visto el informe emitido al efecto por el arquitecto municipal, de fecha 05-10-2023, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 6805/23  
**Promotor:** D. MARIA VICTORIA MURILLO ROLDÁN  
**Representante:** D. FERNANDO MIGUEL IZQUIERDO REINA  
**Técnico:** D. FERNANDO MIGUEL IZQUIERDO REINA  
**Situación:** CALLE JUAN CARANDELL, 30, LOCAL, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 2684401UG7429S0001TO  
**Finca Registral:** 17.751  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN (DIVISIÓN DE LOCAL COMERCIAL)

### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha de 14 de abril 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<sup>a</sup>. María Victoria Murillo Roldán, representada por D. Fernando Miguel Izquierdo Reina, referente a la concesión de licencia urbanística de parcelación (división de local comercial) sita en calle Juan Carandell, 30, local, se emite el siguiente informe técnico:

#### PRIMERO.- OBJETO DE LA SOLICITUD Y DATOS DE LA FINCA O PARCELA

Código seguro de verificación (CSV):

848A 6CB6 AF05 A005 026C



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023



*Se solicita licencia urbanística de parcelación para la división de un local comercial sita en Juan Carandell, 30, 14940 (Cabra), con referencia catastral 2684401UG7429S0001TO, en dos locales.*

*La parcela original se corresponde con la finca registral número 17.751, propiedad de D. Rafael Murillo Álvarez y D<sup>a</sup>. Concepción Roldán Moya (100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial). Según se describe en la nota simple, se trata de un local comercial con una superficie útil de 118,0076 m<sup>2</sup>. Según Catastro, la superficie construida del local es de 102 m<sup>2</sup>.*

## **SEGUNDO.- ANTECEDENTES DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO**

*Con fecha 19 de marzo de 2023 y número de registro de entrada 2559, se solicita licencia urbanística de parcelación incluyendo documento técnico denominado "Proyecto de parcelación de finca urbana" suscrito por el arquitecto técnico D. Fernando Miguel Izquierdo Reina.*

*Con fecha 5 de abril de 2023 y número de registro de salida 844, se da traslado de requerimiento para la subsanación de la solicitud al no reunir los requisitos exigidos en las normas de aplicación.*

*Con fecha 10 de abril de 2023 y número de registro de entrada 3154, se presenta documentación requerida para la subsanación de la solicitud.*

*Con fecha 24 de julio de 2023, se emite informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal en el que se requiere documentación complementaria.*

*Con fecha 23 de agosto de 2023, se aporta documentación complementaria requerida en el informe técnico.*

## **TERCERO.- ANTECEDENTES DE CARÁCTER URBANÍSTICO**

*Junto a la documentación administrativa y técnica, se aporta "Cédula de Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial", de 30 de enero de 1971, donde se recoge que el edificio donde se inserta el local contaba con tres viviendas y un local comercial en planta baja.*

*Posteriormente, se presenta "Cédula de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial", de 14 de diciembre de 1972, donde se recoge que el edificio donde se inserta el local contaba con tres viviendas y varios locales comerciales en planta baja.*

*De ese mismo año, se tiene Escritura de declaración de obra nueva y división de finca en régimen de propiedad horizontal. Entre otros, se indica que "el nuevo edificio consta de una planta baja para locales comerciales y tres plantas de vivienda, a razón de una por planta".*

*Finalmente, con fecha de 21 de junio de 2012, se solicita licencia urbanística de obra "menor" para la sustitución de solerías y aplacados sita en calle Doña Leonor, 19, Bajo, acompañando plano que concuerda sensiblemente con el estado actual de uno de los locales objeto de la división.*

## **CUARTO.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

*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).*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

*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 número 159 de 19 de agosto de 2020.*

*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 número 94, de fecha 17 de mayo de 2010.*

*En cuanto a la ordenación territorial, resulta de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 57, de fecha 22 de marzo de 2012.*

#### **QUINTO.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA**

*Habiendo sido verificado por la Oficina Técnica de este Ayuntamiento el cumplimiento por la interesada de los requisitos relativos a la documentación administrativa que, para la presentación de la solicitud, se contemplan en los artículos 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, 31 de la Ordenanza y 299 del RGLISTA, se comprueba que la documentación técnica aportada es conforme a los citados preceptos. Así, junto a la solicitud se acompaña:*

- *Proyecto de parcelación de finca urbana, suscrito por el arquitecto técnico D. Fernando Miguel Izquierdo Reina.*
- *Declaración responsable del técnico de presentación de documentación sin visar.*

#### **SEXTO.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA APLICABLE**

*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.*

*Igualmente, el artículo 291 del RGLISTA dispone que están sujetos a previa licencia urbanística, entre otros, las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora.*

*No obstante, no será necesaria licencia para la división horizontal del inmueble cuando el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente sean los que*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquella, entendiéndose implícita con la misma.

Visto el caso que nos ocupa, si bien el edificio se encuentra en régimen de división horizontal (tres viviendas y un local) y, por tanto, no sería necesaria la licencia de división horizontal, se pretende materializar la división del local comercial en dos locales.

Tal y como refleja la documentación gráfica, los locales ya se encuentran divididos no siendo necesarias obras. A tal respecto, según se pone de manifiesto en los antecedentes de carácter urbanístico, se aporta documentación justificativa del estado actual de los locales comerciales.

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 la ordenación urbanística y territorial vigente y la legislación que le resulta de aplicación a la actuación solicitada en el emplazamiento correspondiente.

A tal fin y de conformidad con el artículo 288 del RGLISTA, se comprueban los siguientes aspectos:

A. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

3º. Vigencia de la normativa urbanística y territorial.

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 CASCO ANTIGUO subzona 1 (CA1).

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.

4º. Comprobación de la presentación de la totalidad de la documentación exigible.

La documentación exigida para el procedimiento que se está tramitando se regula en los artículos 299 del RGLISTA y 31 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.

B. 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, así como a la planificación territorial vigente. A tal fin, se ha verificado:

10º. Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

En cuanto a las características de la **finca original**, se corresponde con la finca registral número 17.751 que, según se describe en la nota simple se trata de un local comercial con una superficie útil de 118,0076 m<sup>2</sup>. Según Catastro, la superficie construida del local es de 102 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

Código seguro de verificación (CSV):

848A 6CB6 AF05 A005 026C



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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 finca cuenta con los siguientes linderos:

- Al norte, es colindante con la calle Juan Carandell y zona común del edificio donde se ubica.
- Al sur, es colindante con el inmueble sita en calle Doña Leonor, 13.
- Al este, es colindante con la calle Doña Leonor y con el inmueble sita en calle Doña Leonor, 13.
- Al oeste, es colindante con zona común del edificio donde se ubica y con el inmueble sita en calle Juan Carandell, 26.

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

1ª. **Finca número 1:** se corresponde con el local 1 con fachada hacia la calle Doña Leonor. Resulta una superficie construida de 44,50 m<sup>2</sup>. Posee los siguientes linderos:

- Al norte, es colindante con la finca descrita a continuación y zona común del edificio donde se ubica.
- Al sur, es colindante con el inmueble sita en calle Doña Leonor, 13.
- Al este, es colindante con la calle Doña Leonor.
- Al oeste, es colindante con el inmueble sita en calle Juan Carandell, 26.

La finca resultante cuenta con acceso desde dominio público.

2ª. **Finca número 2:** se corresponde con el local 2 con fachada hacia las calles Juan Carandell y Doña Leonor. Resulta una superficie construida de 61,87 m<sup>2</sup>. Posee los siguientes linderos:

- Al norte, es colindante con la calle Juan Carandell.
- Al sur, es colindante con la finca descrita anteriormente.
- Al este, es colindante con la calle Doña Leonor.
- Al oeste, es colindante con zona común del edificio donde se ubica.

La finca resultante cuenta con acceso desde dominio público.

Los lotes resultantes se ajustan a las condiciones de parcela establecidas en las Normas Básicas de Edificación, no viéndose afectadas las condiciones particulares de parcelación de la zona CASCO ANTIGUO subzona 1 (CA1).

11ª. Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

De acuerdo con lo establecido en el PGOU de Cabra, el suelo correspondiente de ambos lotes resultantes queda clasificado como suelo URBANO y calificado como RESIDENCIAL con aplicación de la condiciones particulares de la zona CASCO ANTIGUO subzona 1 (CA1), siendo de aplicación lo previsto en los artículos 8.9 a 8.30 de las Normas Urbanísticas.

12ª. Alineaciones y rasantes.

Código seguro de verificación (CSV):

848A 6CB6 AF05 A005 026C



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

*Las alineaciones y rasantes establecidas en el Proyecto de Parcelación son conformes a lo establecido en el en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas del PGOU de Cabra.*

**13º.** *Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, patios y construcciones auxiliares.*

*La actuación pretendida no afecta a ninguna de estos parámetros.*

**14º.***Condiciones de Calidad e Higiene, de Seguridad de Dotaciones y Servicios de los edificios.*

*La solicitud de la licencia urbanística de parcelación tiene por objeto comprobar que la división que se propone se ajusta a las normas de aplicación. Con la solicitud de la licencia de actividad o el título habilitante que corresponda deberán justificarse y comprobarse que, según lo dispuesto en los artículos 7.62, 7.65 y 7.71 de las Normas Urbanísticas, se cumplen las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/06 y en vigor desde marzo de 2006, (en adelante, CTE) desarrolladas en el Documento Básico de Salubridad, de Ahorro de Energía y de Seguridad de Utilización y Accesibilidad y Seguridad en Caso de Incendio. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ordenanza.*

*No obstante lo anterior, en cuanto a los servicios básicos se tiene lo siguiente:*

- *Abastecimiento de agua: el suministro de agua proviene de la vivienda de planta primera, por lo que deberá procederse a la individualización de de dicho servicio.*
- *Saneamiento: los locales resultantes se conectan a la red comunitaria del edificio.*
- *Electricidad: los locales resultantes cuentan con suministro eléctrico independiente.*

**15º.***Condiciones de estética.*

*La actuación pretendida no afecta a las condiciones de estética del edificio.*

**16º.***Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.*

*En cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU de Cabra, existen las dotaciones y equipamientos suficientes previstos para las parcelas resultantes.*

**17º.***Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.*

*De acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza y en relación al control de legalidad exigido en la misma para los medios de intervención, se comprueba:*

a) *La integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para la realización de la actuación urbanística.*

*El proyecto técnico se adecúa a los artículos 299 del RGLISTA y 31 de la Ordenanza.*

b) *La habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto.*

*El técnico autor de la documentación técnica es competente para la redacción de la misma.*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

- c) *La conformidad de la actuación pretendida con la ordenación urbanística y con las condiciones establecidas en el PGOU de Cabra.*

*Visto cuanto antecede, se comprueba que la actuación pretendida es conforme a la ordenación urbanística.*

- d) *Las condiciones de seguridad contra incendios, salubridad, medioambientales y de accesibilidad establecidas por la normativa sectorial de aplicación.*

*Vista la solicitud pretendida de licencia urbanística de parcelación no resulta de aplicación la comprobación de tales extremos debiendo comprobarse en el momento de la solicitud de la licencia de actividad o el título habilitante que corresponda.*

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

*No existe afección a los bienes y espacios incluidos en el Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos del PGOU de Cabra.*

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

*De acuerdo con el artículo 13.3 de la LISTA, la parcela sobre la que se asientan los lotes resultantes tiene la condición de solar al contar con los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación proyectada pueda ser destinada al uso previsto.*

#### **SÉPTIMO.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

*De acuerdo con los artículos 140.3 de la LISTA y 299.1.f) del RGLISTA, En toda solicitud de licencia deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación.*

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

- *Finca 1 (Local 1):*

VR-01	372582,74	4148307,35
VR-02	372581,78	4148310,48
VR-17	372574,18	4148308,14
VR-10	372572,06	4148307,49
VR-11	372572,64	4148305,66
VR-12	372573,62	4148302,59
VR-13	372575,81	4148303,28
VR-14	372579,43	4148304,43
VR-15	372578,89	4148306,13
VR-16	372581,72	4148307,03

- *Finca 2 (Local 2):*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

VR-02	372581,78	4148310,48
VR-03	372579,96	4148316,39
VR-05	372577,65	4148317,59
VR-06	372571,84	4148315,75
VR-17	372574,18	4148308,14

En virtud de todo lo anterior,

### SE INFORMA

**Favorablemente** sobre la licencia urbanística de parcelación para la división de un local en dos, sita en calle Juan Carandell, 30, puesto que, de acuerdo con el artículo 302 del RGLISTA, se ha comprobado la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable, así como que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible para el procedimiento que se está tramitando.

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

#### PRIMERO.- ABONO DE TASA

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 urbanística de parcelación. Habida cuenta de la documentación presentada, junto a ésta deberá aportarse el Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.

#### SEGUNDO.- EFICACIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA

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.

#### TERCERO.- REGULARIZACIÓN CATASTRAL

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.

#### CUARTO.- 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

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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.

#### **QUINTO.- USO DE LOCALES COMERCIALES**

Las actividades que pretendan desarrollarse en los locales resultantes deberán solicitar la licencia de actividad o declaración responsable, según proceda, de forma que se cumplan las condiciones exigidas para las mismas, esto es, las condiciones de seguridad contra incendios, salubridad, medioambientales y de accesibilidad establecidas por la normativa sectorial, entre otras y, en todo caso, las condiciones particulares del uso pormenorizado que corresponda en las Normas Urbanísticas.

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

**Visto** el informe jurídico emitido por la Secretaría General, con fecha 09-10-2023, 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<sup>ña</sup>. María Victoria Murillo Roldán la licencia urbanística de parcelación de local comercial en C/ Juan Carandell, nº 30 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 deberá ponerse en contacto con el departamento del Catastro de este Ayuntamiento.**

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023



**2.-3 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN C/ MANUEL MORA MAZORRIAGA (GEX 2023/8807).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Raúl Aguilera Granados, en representación de D. Juan Miguel Caballero Ballesteros, con ██████████, registrado telemáticamente de entrada en este ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/2278, de fecha 10-03-2023, (expte. Gex 2023/8807), por el que solicita licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras en C/ Manuel Mora Mazorriaga, nº 3, N2-7, parcela 5 PP, Sector S2 de esta localidad.

**Visto** el informe emitido al efecto por el arquitecto técnico, con fecha 06-10-2023, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 8807/23  
**Promotores:** D. JUAN MIGUEL CABALLERO BALLESTEROS; D<sup>a</sup>. MARÍA LEONOR MORENO CASTILLA  
**Representante:** D. RAÚL AGUILERA GRANADOS  
**Técnicos:** D. F. JAVIER MUÑOZ AGUILAR; D. RAÚL AGUILERA GRANADOS  
**Situación:** CALLE MANUEL MORA MAZORRIAGA, 3 N2-7, PARCELA 5 PP SECTOR S2, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 4089113UG7438N0001SA  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS

**INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

*En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de 15 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. Juan Miguel Caballero Ballesteros y D<sup>a</sup>. María Leonor Moreno Castilla, representada por D. Raúl Aguilera Granados, referente a la solicitud de licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Manuel Mora Mazorriaga, 3 N2-7, Parcela 5 PP Sector S2, se emite el siguiente informe técnico:*

**PRIMERO.- OBJETO DE LA SOLICITUD**

*Se solicita licencia urbanística de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Manuel Mora Mazorriaga, 3 N2-7, Parcela 5 PP Sector S2, 14940 (Cabra), con referencia catastral 4089113UG7438N0001SA.*

*La actuación pretendida se ubica sobre una parcela que cuenta con frente de fachada a dos calles. La vivienda, como edificación principal, se dispone hacia la calle Alcalde Francisco Rojas López, mientras que, hacia la calle Capitán General Manuel Gutiérrez Mellado, se proyecta otra edificación destinada a local comercial. Ambas edificaciones quedan separadas por un amplio patio sobre el que dispone una piscina. La vivienda cuenta con dos plantas de altura sobre rasante y la otra edificación solamente con una planta de altura sobre rasante. Las dos construcciones quedan alineadas a vial. De todo ello, resultan los siguientes parámetros urbanísticos:*

Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	279,18
Altura de la edificación (plantas)	2 (PB+I)
Altura de la edificación (m)	6,75
Ocupación (%)	64,19

Código seguro de verificación (CSV):  848A6CB6AF05A005026C

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**

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 18-10-2023  
 VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

## **SEGUNDO.- ANTECEDENTES**

Con fecha de 10 de marzo de 2023 y número de registro de entrada 2278, se presenta solicitud de licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras, incluyendo Proyecto Básico y Estudio Básico de Seguridad y Salud suscrito por los arquitectos D. F. Javier Muñoz Aguilar y D. Raúl Aguilera Granados.

Con fecha de 11 de mayo de 2023 y número de registro de salida 4771, se practica requerimiento de subsanación por falta de Impreso de declaración responsable del Técnico u otro documento emitido por el colegio oficial, en el caso de que la documentación técnica no esté visada (Modelo 02).

Con fecha de 12 de mayo de 2023 y número de registro de entrada 4357, se presenta la documentación requerida.

Con fecha de 15 de mayo de 2023, se dicta Providencia de Alcaldía por la que se dispone que por Secretaría se emita informe jurídico sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en la tramitación de la solicitud formulada.

En la misma fecha, se emite informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en la tramitación de la solicitud formulada.

Considerando que por la Oficina Técnica de este Ayuntamiento ha sido verificado el cumplimiento por los interesados de los requisitos que, para la presentación de la solicitud, se contemplan en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ordenanza reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 159 de 19 de agosto de 2020, en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el artículo 299 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, con fecha 6 de julio de 2023, se dicta Providencia en la que se dispone iniciar, conforme a la propuesta de la Oficina Técnica de este Ayuntamiento, expediente de otorgamiento de licencia de obras, a los efectos de tramitar el procedimiento regulado en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 297 a 304 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.

Con fecha de 19 de mayo de 2023 y número de registro de entrada 4641, se presenta rectificación de la memoria descriptiva y constructiva del Proyecto Básico, suscrita por los mismos técnicos.

Con fecha de 19 de julio de 2023, se emite informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal por el que se requiere documentación complementaria.

Con fecha de 8 de agosto de 2023 y número de registro de entrada 7350, se presenta la documentación requerida.

## **TERCERO.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

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

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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 número 159 de 19 de agosto de 2020.

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

En cuanto a la ordenación territorial, resulta de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 57, de fecha 22 de marzo de 2012.

#### **CUARTO.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA**

Habiendo sido verificado por la Oficina Técnica de este Ayuntamiento el cumplimiento por los interesados de los requisitos relativos a la documentación administrativa que, para la presentación de la solicitud, se contemplan en los artículos 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, 29 de la Ordenanza y 299 del RGLISTA, se comprueba que la documentación técnica aportada es conforme a los citados preceptos. Así, junto a la solicitud se acompaña:

- Proyecto Básico suscrito por los arquitectos D. F. Javier Muñoz Aguilar y D. Raúl Aguilera Granados.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud suscrito por los arquitectos D. F. Javier Muñoz Aguilar y D. Raúl Aguilera Granados.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras.
- Estudio sobre la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.
- Declaración responsable del técnico de presentación de documentación técnica sin visar.

#### **QUINTO.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA APLICABLE**

De conformidad con el artículo 288 del RGLISTA y, en idénticos términos, 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 290 del RGLISTA establece que la licencia de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas vigentes. 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.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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

A tal efecto y de conformidad con el citado artículo 288 del RGLISTA, se comprueban los siguientes aspectos:

E. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

5º. Vigencia de la normativa urbanística y territorial.

La normativa urbanística y territorial está vigente. Las obras pretendidas se sitúan sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al ordenación urbanística aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y aplicación de las condiciones particulares de la zona de UNIFAMILIAR ALINEADA subzona 2 (UA2).

Asimismo, de acuerdo con la LISTA y el RGLISTA y la Disposición transitoria primera de ambos textos legales, la clasificación del suelo se corresponde con SUELO URBANO. Vista la solicitud realizada, el uso pretendido, esto es, vivienda unifamiliar, es compatible urbanísticamente conforme al artículo 8.41 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas).

6º. Comprobación de la presentación de la totalidad de la documentación exigible.

La documentación exigida para el procedimiento que se está tramitando se regula en los artículos 299 del RGLISTA y 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.

F. 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, así como a la planificación territorial vigente. A tal fin, se ha verificado:

18º. Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

La parcela sobre la que se pretende edificar se ajusta a las condiciones de parcela establecidas en las Normas Básicas de Edificación y a las condiciones particulares de parcelación de la zona de vivienda UA (artículos 7.9 al 7.15 y 8.44, Normas Urbanísticas).

19º. Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

De acuerdo con el artículo 8.53 de las Normas Urbanísticas, el uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar se corresponde con el uso determinado de la zona UA.

La densidad y tipología de la edificación son conformes con las condiciones establecidas en el artículo 8.45 de las Normas Urbanísticas. De esta foma, tras la modificación operada en el Proyecto Básico, la tipología de la vivienda proyectada puede ser considerada como entre medianeras.

20º. Alineaciones y rasantes.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

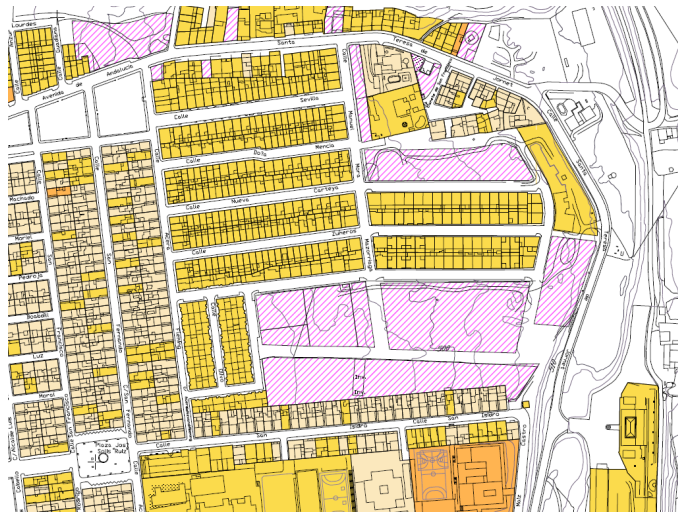
La edificación proyectada cumple con las condiciones relativas a las alineaciones y rasantes dispuestas en los artículos 8.45 y 8.46 de las Normas Urbanísticas, toda vez que las alineaciones son conformes a lo regulado en el en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas del PGOU de Cabra.

21ª. Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, patios y construcciones auxiliares.

La edificación proyectada cumple con las condiciones de edificabilidad (artículo 8.50, Normas Urbanísticas), ocupación sobre rasante y ocupación bajo rasante (artículos 8.48 y 8.49, Normas Urbanísticas)

En relación a la altura de la edificación, la vivienda proyectada cuenta con dos cuerpos contruidos alineados cada uno a una fachada. El primero de ellos, con dos plantas de altura (PB+I) alberga los espacios propios del programa de vivienda y el segundo, con una planta de altura, se destina a un local distribuido en un espacio diáfano, aseo, office y cuarto de depuradora. Entre ambos cuerpos se dispone un patio con piscina.

El artículo 7.38 de las Normas Urbanísticas dispone que, de manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.



Extracto Plano 05 Información y diagnóstico urbano (Alturas)  
Fuente: PGOU de Cabra

Actualmente, la tendencia ha cambiado y en la mayoría de los casos se está colmatando la edificación agotando la máxima altura posible.

En ese sentido, nos encontramos ante un área urbana del municipio que se corresponde con una tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras y una densidad media de una vivienda cada 100 metros cuadrados. Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación del PGOU de Cabra, el entorno inmediato de la parcela estaba rodeado de edificaciones con 2 plantas de altura en su mayoría, si bien en un entorno mayor existían por igual edificaciones con una y dos plantas de altura.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

*En este punto, es importante destacar que el artículo 79.4 del RGLISTA establece que, de conformidad con los artículos 3 y 4 de la LISTA, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá, entre otros, el diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.*

*La trama urbana donde se inserta la parcela responde a las direcciones norte-sur y este-oeste resultando fachadas con orientación norte y sur. De esta forma, la reducción de una planta de altura en la fachada sur beneficia las condiciones de soleamiento y ventilación del patio interior de la edificación y, por tanto, puede entenderse conveniente, toda vez que las propias Normas lo permiten y la incidencia en el medio urbano resulta favorable.*

*Por ello, puede considerarse que la edificación cumple con las condiciones de volumen y forma contenidas en las Normas Básicas de Edificación (artículos 7.37, 7.40, 7.42, 7.47 y 7.48, Normas Urbanísticas).*

*En relación a la posición de la edificación en la parcela, el artículo 8.45 de las Normas Urbanísticas dispone que, con carácter general, en la subzona UA2 la edificación se dispondrá en hilera alineada a vial y entre medianeras separándose del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros.*

*Por su parte, el artículo 8.47 de las Normas Urbanísticas establece que se prohíbe el retranqueo en las parcelas pertenecientes a la subzona UA2.*

*De acuerdo con el artículo 7.23 de las Normas Urbanísticas, el retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo puede ser:*

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.*
- b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.*
- c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.*

*Nos encontramos ante una parcela con fachada a dos calles y, por tanto, no existe lindero trasero siendo obligatorio contar con edificación en ambas fachadas.*

*Según la modificación operada en el Proyecto Básico, hacia ambas calles la edificación se dispone alineada a vial.*

*En base a lo anterior, puede considerarse que la edificación se ajusta a las condiciones de situación (artículo 8.45, Normas Urbanísticas) y separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos (artículos 8.45 y 8.47, Normas Urbanísticas).*

*Igualmente, se indica en la documentación que la propiedad del solar contiguo recae sobre el mismo promotor. Bajo esta circunstancia, se abren huecos de la edificación con vistas y luces a menos 2,50 metros de dicho solar. A tal respecto, se incluye en la memoria que "(...) dicha circunstancia queda expresada y autorizada por este proyecto y podrá ser elevado a público, no siendo imprescindible porque al tener la misma propiedad podrá acogerse al principio de servidumbre por destino del padre de familia".*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

No obstante, el artículo 8.63 de las Normas Urbanísticas preceptúa que se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

En ese sentido, el artículo 7.50 de las Normas Urbanísticas recoge que el patio de parcela es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal y, por su función, pueden ser de ventilación o de luces.

Por su parte, el artículo 7.53 dispone que en viviendas unifamiliares los patios se ajustarán a la dimensión mínima de trescientos (300) centímetros y superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.

Así las cosas, el espacio exterior proyectado en planta baja resultante del retranqueo podrá considerarse como patio de ventilación y los huecos que abran a dicho espacio no podrán ser habitables o, en ese caso, deberán tener huecos a fachada o a otro patio que si cumpla las condiciones. En planta primera, la edificación deberá quedar igualmente conformada respetando la posición exigida para la tipología de aplicación, esto es, en hilera alineada a vial y entre medianeras.

De otro lado, el patio configurado entre las edificaciones se adecúa a las dimensiones generales establecidas en los artículos 7.50, 7.53 y 7.55 de las Normas Urbanísticas.

En referencia a los linderos privados, el artículo 7.99 de las Normas Urbanísticas recoge que los cerramientos entre linderos privados podrán ser opacos con una altura máxima de 250 centímetros medidos desde la rasante interior de la edificación proyectada.

A la vista de la modificación operada en el Proyecto Básico, se dispone que en el lindero oeste el lindero privado alcanzará la máxima altura permitida por la norma, mientras que en el lindero este no se ejecutará el cerramiento. En su lugar, se indica que, debido a que el solar contiguo pertenece a la misma propiedad, el cerramiento se ejecutará posteriormente. A tal respecto, el citado artículo 7.99 preceptúa que las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en 75% como es el caso que nos ocupa.

#### 22ª. Condiciones de Calidad e Higiene, de Seguridad de Dotaciones y Servicios de los edificios.

Según lo dispuesto en los artículos 7.62, 7.65 y 7.71 de las Normas Urbanísticas, se cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/06 y en vigor desde marzo de 2006, (en adelante, CTE) desarrolladas en el Documento Básico de Salubridad, de Ahorro de Energía y de Seguridad de Utilización y Accesibilidad y Seguridad en Caso de Incendio.

#### 23ª. Condiciones de estética.

En términos generales, la vivienda proyectada se adapta en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que se encuentra situada cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 7.84 al 7.88 de las Normas Urbanísticas.

Igualmente, los vuelos de los cuerpos y elementos salientes se adecúan a lo establecido en los artículos 7.94 y 7.95 de las Normas Urbanísticas.

#### 24ª. Condiciones particulares del uso residencial.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

*La vivienda proyectada tiene la consideración de vivienda exterior (artículo 7.108, Normas Urbanísticas) cumpliendo con el programa mínimo exigido (artículo 7.111, Normas Urbanísticas), toda vez que las diferentes piezas con las que cuenta cumplen con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de la legislación vigente.*

*En cuanto a la dotación de aparcamientos, se dispone de una plaza de aparcamiento aunque no existe dotación mínima de plazas (artículo 7.114, Normas Urbanísticas).*

**25ª. Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.**

*En cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU de Cabra, existen las dotaciones y equipamientos suficientes previstos para la parcela.*

**26ª. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.**

*De acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza y en relación al control de legalidad exigido en la misma para los medios de intervención, se comprueba:*

a) *La integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para la realización de la actuación urbanística.*

*La documentación técnica se adecúa a los artículos 299 del RGLISTA y 29.1 de la Ordenanza.*

b) *La habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto.*

*Los técnicos autores de la documentación técnica son competentes para la redacción de la misma, tal y como se regula en el artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

c) *La conformidad de la actuación pretendida con la ordenación urbanística y con las condiciones establecidas en el PGOU de Cabra.*

*Visto cuanto antecede, se comprueba que la actuación pretendida es conforme a la ordenación urbanística.*

d) *Las condiciones de seguridad contra incendios, salubridad, medioambientales y de accesibilidad establecidas por la normativa sectorial de aplicación.*

*La documentación técnica refleja el cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.*

*Asimismo, en relación al 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, el citado Decreto no es de aplicación puesto que el uso pretendido se corresponde con una vivienda unifamiliar no reservada a personas con movilidad reducida.*

*Visto los usos pretendidos, el citado Decreto sólo resulta de aplicación al local destinado a laboratorio protésico. Tratándose de una actividad privada se justifica el cumplimiento del acceso al local y huecos de paso. No obstante, en el momento de*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023



solicitar la licencia de actividad o declaración responsable, según corresponda, deberá tenerse en cuenta y justificar la normativa específica que resulte de aplicación.

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

No existe afección a los bienes y espacios incluidos en el Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos del PGOU de Cabra.

- H. La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

De acuerdo con el artículo 13.3 de la LISTA, la parcela posee la condición de solar al contar con los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación proyectada pueda ser destinada al uso previsto.

Téngase en cuenta que, de acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza, en ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados, ni de las exigencias del Código Técnico de la Edificación que excedan de lo previsto en las Normas Urbanísticas y la citada Ordenanza.

Asimismo, en relación con las instalaciones previstas en los edificios, dicho control no incluirá la comprobación de las normativas específicas ni la verificación de las condiciones técnicas reglamentarias, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento, y sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación de su cumplimiento.

De la misma forma, según lo dispuesto en el artículo 288 del RGLISTA, en los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, 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 las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.

## **SEXTO.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

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 incluye las siguientes coordenadas:

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
V-01	373852,60	4148732,34
V-02	373861,60	4148732,37
V-03	373864,10	4148732,37
V-04	373864,22	4148728,75
V-05	373864,77	4148711,11
V-06	373864,91	4148706,74
V-07	373853,41	4148706,69
V-08	373853,28	4148711,04
V-09	373852,99	4148720,10
V-10	373861,98	4148720,39
V-11	373861,72	4148728,74

#### SÉPTIMO.- COSTE DE LAS OBRAS

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: **160.779,46 €**.

#### OCTAVO.- GESTIÓN DE RESIDUOS

De acuerdo con el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen, de conformidad con el artículo 104.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En ese sentido, el Estudio de Gestión de Residuos que acompaña a la solicitud de la licencia urbanística de obras indica que la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra serán **36,2316 m<sup>3</sup>**.

Así pues, en defecto de Ordenanza municipal, el artículo 81 del citado Decreto establece que el importe de dicha fianza será del 1% del presupuesto de ejecución material total de la obra, esto es, **1.607,79 €**.

En virtud de todo lo anterior,

#### SE INFORMA

**Favorablemente condicionado** sobre la solicitud de licencia urbanística de obras para la construcción vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Manuel Mora Mazorriaga, 3 N2-7, Parcela 5 PP Sector S2, puesto que, de acuerdo con el artículo 302 del RGLISTA, se ha comprobado la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable, así como que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible para el procedimiento que se está tramitando.

No obstante, tal y como se advierte en el presente informe y en virtud del artículo 29 de la Ordenanza, **la licencia debe otorgarse condicionada** a las siguientes actuaciones que habrán de cumplirse una vez sea terminada, esto es, el cerramiento entre linderos privados deberá ejecutarse en su totalidad según lo dispuesto en el artículo 7.99 de las Normas Urbanísticas.

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

#### PRIMERO.- INICIO DE OBRAS

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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).
- Proyecto de Ejecución según se define en el Código Técnico de la Edificación, o documentación que lo complete, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente.
- 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 **1.607,79 €**.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Esta comunicación deberá estar visada por los Colegios Profesionales correspondientes.
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.

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, **1.607,79 €**.

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.

## **SEGUNDO.- 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,

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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.

### **TERCERO.- 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.

### **CUARTO.- EFICACIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA**

En relación a la eficacia temporal y caducidad de 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.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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.

#### **QUINTO.- MODIFICACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Con arreglo a lo previsto en el artículo 19 de la Ordenanza, las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

En esta misma dirección, el artículo 311 del RGLISTA recoge que si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

#### **SEXTO.- 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 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.”

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

Visto el informe jurídico emitido por la Secretaría General, con fecha 09-10-2023, 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 Miguel Caballero Ballesteros la licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras en C/ Manuel Mora Mazorriaga, nº 3, N2-7, parcela 5 PP, Sector S2 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 deberá ponerse en contacto con el departamento del Catastro de este Ayuntamiento.

◇◇◇◇

## **2.-4 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN DE ALBERCA DE RIEGO Y MURO DE CONTENCIÓN ESCOLLERA (GEX 2023/10654).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. David Pastor González, en representación de D. Juan Antonio Cabañas Fernández, con [REDACTED] registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/4063, de fecha 05-05-2023, (expte. Gex 2023/10654), por el que solicita licencia urbanística de obras para construcción de alberca y muro escollera en Polígono 22, Parcela 469, de este término municipal.

Visto el informe emitido al efecto por el arquitecto municipal, de fecha 09-10-2023, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 10654/23 (Relacionado con 7390/13; 8527/13; 10778/13: 14364/14; 14070/19; 4669/20; 5202/20)  
**Promotor:** D. JUAN ANTONIO CABAÑAS FERNÁNDEZ  
**Representante:** D. DAVID PASTOR GONZÁLEZ  
**Técnico:** D. DAVID PASTOR GONZÁLEZ  
**Situación:** POLÍGONO 22, PARCELA 469, CERRO DE JARCAS, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 14013A023004690000GJ  
**Asunto:** SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS

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

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de 29 de junio 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. Juan Antonio Cabañas Fernández, representado por D. David Pastor González, referente a la concesión de licencia urbanística de obras para la construcción de alberca y muro escollera sita en Polígono 22, Parcela 469, se emite el siguiente informe técnico:

#### **PRIMERO.- OBJETO DE LA SOLICITUD**

La actuación que se pretende realizar consiste en la legalización de una alberca de riego estando la misma sin terminar. Posee una planta rectangular de dimensiones de 8,50 m de largo y 4,50 m de

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

ancho, con un semicírculo central adosado en su lateral norte de 2,57 m de diámetro. Asimismo, cuenta con una profundidad de 1,70 m.

## **SEGUNDO.- ANTECEDENTES**

Con fecha 5 de mayo de 2011 y número de registro de entrada 4341, se solicita licencia de segregación de las fincas registrales 33.827 y 33.828 en dos lotes cada una.

Con fecha 17 de junio de 2011, la Junta de Gobierno Local adoptó, entre otros, el acuerdo de conceder licencia de parcelación solicitada.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 27 de octubre de 2014, adoptó, entre otros, el acuerdo de anular el acto administrativo de licencia de segregación en suelo no urbanizable, con relación a las fincas registrales 33.827 y 33.828, por concurrir la causa de nulidad tipificada en el apartado 62.1.g) de la entonces Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de conformidad con lo dictaminado por el Consejo Consultivo de Andalucía (Expediente número GEX 7390/13).

Con fecha 8 de mayo de 2012, se dicta Decreto de Alcaldía por el que se otorga licencia municipal de primera ocupación para caseta de aperos sita en Polígono 23, Parcela 11, finca registral número 33.827 (Expediente G-88-09).

Con fecha 18 de septiembre de 2013, se emite informe por parte del Técnico Municipal Inspector Urbanístico en el que, a la vista del informe de fecha 11 de septiembre de 2013 del Auxiliar de Inspección Urbanística, se comprueba que se han ejecutado obras de un vallado de simple torsión.

Consultados los datos obrantes en Oficina Técnica, el interesado había solicitado licencia de obras siendo informada desfavorablemente por la consideración de la existencia de una parcelación urbanística en estos terrenos, conforme lo establecido en el artículo 8.247 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (Expediente número GEX 8527/13 y 10778/13).

Con fecha 19 de noviembre de 2014 y número de registro de entrada 12398, se solicita licencia urbanística de obras para vallado perimetral y construcción de alberca de riego en la parcela referenciada (Expediente número GEX 14364/14).

Con fecha 23 de diciembre de 2014, se emite informe por parte del Técnico Municipal Inspector Urbanístico concluyendo que:

“(…) la consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, por lo que procede desestimar el recurso presentado por el interesado”.

Con fecha 1 de octubre de 2019 y número de registro de entrada 8567, se solicita licencia urbanística de obras para la construcción de una nave de aperos con alberca de riego en la parcela referenciada incluyendo, entre otros, Proyecto Básico suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González (Expediente número GEX 14070/19).

Con fecha 16 de abril de 2020, se emite informe por parte del Técnico Municipal Inspector Urbanístico en relación a la visita de inspección al inmueble referenciado (Expedientes número GEX 4669/20 y 5202/20). Se observa la ejecución de obras en curso sin la respectiva licencia. Dichas obras consisten en la ejecución de una solera o losa de hormigón de unos 50 m<sup>2</sup> de superficie y movimiento de tierras para la misma. Existe arena acopiada, un palet de bloques de hormigón y otro de sacos cemento, que hacer suponer la continuidad de las mismas. Asimismo, se había llevado a cabo la instalación de una

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

puerta de chapa metálica y la sustitución de una parte del vallado de alambre de simple torsión existente por un vallado de muro de bloques de termoarcilla.

A tenor de lo anterior, se determina que dichos actos son incompatibles con la ordenación urbanística vigente, debido a que la obra se está ejecutando en suelo no urbanizable de carácter rural, estribaciones sierra de cabra, siéndole de aplicación el artículo 8.276 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra.

Además, conforme a lo preceptuado en el artículo 182 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, se entiende que procede la inmediata suspensión de las obras o cese del acto o uso en curso de ejecución, e incoar expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad.

Igualmente, conforme a lo preceptuado en el artículo 207 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, se entiende que podría haberse cometido una infracción de las tipificadas como grave.

Con fecha 21 de abril de 2020, se acuerda iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con los actos descritos en el informe anteriormente mencionado. Se ordena la suspensión inmediata de las obras en curso de ejecución, así como la suspensión de suministros.

Con fecha 13 de mayo de 2020, vista la calificación del suelo en el que se ejecutan las actuaciones urbanísticas y la posible comisión de un presunto delito tipificado en el artículo 319.2 del vigente Código Penal, se da traslado al Fiscal Jefe Provincial de Córdoba.

Con fecha 20 de mayo de 2020, se emite informe por parte de Policía Local en el que se indica que, girada visita de inspección por Agentes de esta Policía Local a las 12 horas del día 19 de mayo, se comprueba desde el exterior nuevos trabajos de relleno del terreno, levantamiento de muro perimetral y colocación de tubería. Se incluye fotografía.

Con fecha 9 de junio de 2020 y número de registro de entrada 2943, se presenta escrito de alegaciones.

Con fecha 23 de junio de 2020, se realiza visita del Técnico Municipal Inspector Urbanístico.

Con fecha 6 de julio de 2020, se emite informe por parte del Técnico Municipal Inspector Urbanístico en el que se recoge lo siguiente:

“(…) Tal y como se puede apreciar en la fotografía de fecha 19/05/2020, entre los trabajos realizados se incluye la instalación de fontanería, la cual se encontraba adosada a la pared de bloques de hormigón, en la que se aprecia que se había instalado los circuitos de recirculación del agua para el sistema de depuración, constituido por tubería de PVC color gris, así como un skimmer de color blanco. Este último ya aparecía en la fotografía de fecha 29/04/2020.

Tal y como se puede apreciar en la fotografía de fecha 23/06/2020 correspondiente a la visita realizada junto con el interesado, toda esta instalación ha sido desmontada por completo. Esto pone de manifiesto que la intención del interesado ha sido dar un uso a la instalación como piscina, pero al emplazar al interesado para una visita en la obra, éste decide desmontar todo el circuito de depuración ya que se evidenciaría su uso como piscina si esta instalación se hubiese mantenido (...).

Respecto a las obras del vallado se ha realizado la instalación de una puerta de chapa metálica y la sustitución de una parte del vallado de alambre de simple torsión existente por un vallado de muro de bloques de termoarcilla.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023



El vallado existente de alambre de simple torsión al que hago referencia se trata de un vallado que carece de licencia municipal de obras. De hecho, con fecha 14/03/2013 emito informe desfavorable para el vallado de esta parcela, la cual, en ese momento, se encontraba incluida en la parcela 11 del polígono catastral 23. La motivación del informe desfavorable se fundamenta (...) la consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse”.

Con fecha 16 de julio de 2020, se recibe escrito del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cabra, dando traslado de diligencia interesada por el Ministerio Fiscal, en relación con las obras ejecutadas en el que se solicita se expida certificación relativa a la calificación del suelo así como que se ponga de manifiesto si las obras que se han llevado a cabo pudieran ser conforme a la normativa administrativa aplicable.

Con fecha 14 de agosto de 2020, se emite informe por parte del Técnico Municipal Inspector Urbanístico en el que se recoge que:

“(…) es necesario diferenciar si estas se tratan de una piscina, o como manifiesta el interesado en sus alegaciones (...) se trata de un estanque para riego. En el primer caso, el de piscina, este uso no está entre los relacionados, por lo que se considera prohibido según el punto 4 de este precepto. No obstante, es necesario aclarar que una piscina podría considerarse incluida en el tipo de actividades de ocio de la población, tal y como se indica en el punto 3, pero será necesario que estén englobadas en alguna de las actividades de este tipo, esto es, alojamientos rurales, instalaciones de restauración o campamentos de turismo, así como que fuese tramitada de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

En el segundo caso, el de estanque para riego, este tipo de instalaciones está incluida en el apartado 2.e. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales, así como en el 3.f. f. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola de las actividades agropecuarias, por lo que este uso es autorizable, para lo cual es preceptivo contar con la autorización o concesión de un aprovechamiento de aguas.

En lo referente al vallado de la parcela, el Código Civil, en su artículo 388, establece el derecho de cerrar las fincas rústicas. No obstante, el artículo 66 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula las parcelaciones y en el artículo 8.247 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra se regula la prevención de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (...).

A juicio de este técnico, existen signos reveladores de una parcelación urbanística en este paraje, tal y como se puede apreciar en la ortofotografía que se acompaña, por lo que se deben de denegar cualquier licencia según el punto 5 del citado precepto, incluso la del vallado de la parcela”.

Con fecha 6 de noviembre de 2020, se recibe escrito del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cabra, dando traslado de diligencia interesada por el Ministerio Fiscal, en relación con las obras ejecutadas en el que se solicita que se proceda a la inspección ocular y sea emitido informe para determinar si estamos en presencia de una piscina o alberca de riego, se acredite si el cerramiento realizado ha sido legalizado y se efectúe pronunciamiento mediante el que se ponga de manifiesto si la losa de hormigón es autorizable.

Con fecha 12 de diciembre de 2020, se emite informe por parte del Técnico Municipal Inspector Urbanístico en el que se concluye que:

- Las obras que se están ejecutando tienen como destino la ejecución de un vaso para uso como piscina.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

- No consta otorgamiento de licencia municipal de obra o de legalización de cerramiento realizado con bloques de termoarcilla e instalación de puerta de chapa metálica en esta finca.
- La losa forma parte del vaso de la piscina que se está construyendo. Este tipo de instalaciones para uso particular está prohibido.

Con fecha 26 de julio de 2022, se recibe Testimonio de Sentencia firme dictada en la causa seguida contra D. Juan Antonio Cabañas Fernández por la que se absuelve del delito contra la ordenación del territorio del que venía acusado.

Con fecha 5 de mayo de 2023 y número de registro de entrada 4063, se solicita licencia urbanística de obras para la construcción de alberca de riego y muro de contención escollera incluyendo, entre otros, Proyecto Básico suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González.

Con fecha 26 de mayo de 2023 y número de registro de entrada 4876, se presenta documentación anexa al referido Proyecto Básico incluyendo las coordenadas georreferenciadas de la actuación pretendida.

Con fecha de 21 junio de 2023, se dicta Providencia de Alcaldía por la que se dispone que por Secretaría se emita informe jurídico sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en la tramitación de la solicitud formulada.

En la misma fecha, se emite informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en la tramitación de la solicitud formulada.

Considerando que por la Oficina Técnica de este Ayuntamiento ha sido verificado el cumplimiento por el interesado de los requisitos que, para la presentación de la solicitud, se contemplan en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ordenanza reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 159 de 19 de agosto de 2020, en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el artículo 299 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, con fecha 21 de junio de 2023, se dicta Providencia en la que se dispone iniciar, conforme a la propuesta de la Oficina Técnica de este Ayuntamiento, expediente de otorgamiento de licencia de obras, a los efectos de tramitar el procedimiento regulado en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 297 a 304 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.

Con fecha 12 de julio de 2023, se emite informe suscrito por el Arquitecto Municipal por el que se requiere documentación complementaria, esto es, deberá acreditarse el cumplimiento de las directrices del artículo 54 del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, así como justificar la necesidad y, en su caso adecuar, el muro de contención y la solera proyectada de forma circundante a la alberca.

Con fecha 1 de septiembre de 2023 y número de registro de entrada 7987, se presenta documentación técnica complementaria suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González.

### **TERCERO.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

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

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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).

La Disposición transitoria primera de la LISTA y séptima del RGLISTA preceptúa que los procedimientos en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de ambos cuerpos normativos, se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en la normativa vigente al iniciarse los mismos. El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la presente ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

Asimismo, el artículo 26 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece que serán de aplicación las disposiciones sancionadoras vigentes en el momento de producirse los hechos que constituyan infracción administrativa.

Si bien los procedimientos de disciplina urbanística y sancionador se han tramitado con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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, la actuación pretendida tiene por objeto la legalización de lo ejecutado y la terminación de las obras paralizadas, siéndoles de aplicación la normativa vigente.

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 número 159 de 19 de agosto de 2020.

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

En cuanto a la ordenación territorial, resulta de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 57, de fecha 22 de marzo de 2012.

#### **CUARTO.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA**

Habiendo sido verificado por la Oficina Técnica de este Ayuntamiento el cumplimiento por el interesado de los requisitos relativos a la documentación administrativa que, para la presentación de la solicitud, se contemplan en los artículos 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, 29 de la Ordenanza y 299 del RGLISTA, se comprueba que la documentación técnica aportada es conforme a los citados preceptos. Así, junto a la solicitud se acompaña:

- Proyecto Básico para alberca de riego y muro contención escollera, suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González.
- Estudio sobre la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Dicho

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

documento se aporta visado por el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Córdoba.

- Declaración responsable del técnico de presentación de documentación técnica sin visar.

#### **QUINTO.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA APLICABLE**

De conformidad con el artículo 151 de la LISTA, el restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado por un acto o un uso en curso de ejecución o terminado sin la correspondiente licencia o título administrativo habilitante legalmente exigible, o contraviniendo sus condiciones, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.

En ese sentido, el artículo 362 del RGLISTA preceptúa que la solicitud, tramitación y resolución del procedimiento de legalización de actuaciones realizadas sin la licencia o el título habilitante necesario, o contraviniendo sus condiciones, se regirán por las reglas establecidas en dicho Reglamento para obtener licencias, con las particularidades establecidas en el citado artículo 362.

En base a lo anterior, el artículo 288 del RGLISTA y, en idénticos términos, el artículo 29 de la Ordenanza, recogen que constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Concretamente, el artículo 290 del RGLISTA establece que la licencia de obras tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas vigentes. De igual forma, el artículo 25 de la Ordenanza señala que la licencia previa de obra es el acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de la conformidad de la solicitud con las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actos de uso del suelo.

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

Tal y como se indica en los antecedentes, el acto administrativo por el se otorgaba licencia de segregación en suelo no urbanizable de las fincas registrales 33.827 y 33.828 fue anulado por concurrir causa de nulidad tipificada en el apartado 62.1.g) de la entonces Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

De acuerdo con la documentación técnica presentada para la solicitud de licencia de segregación, se tenía lo siguiente:

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**

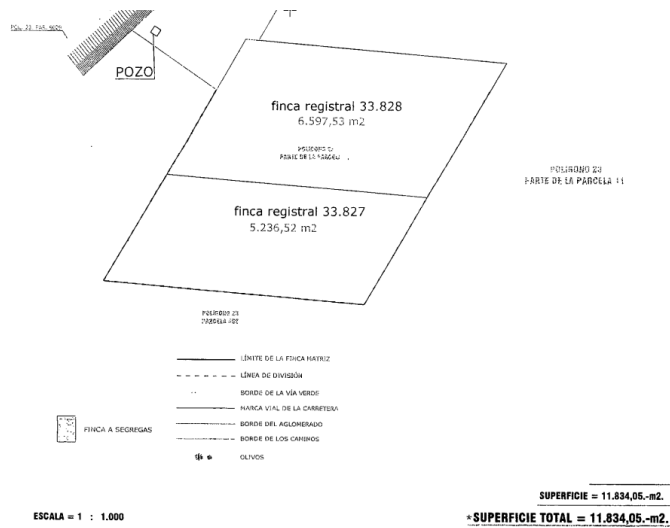


848A6CB6AF05A005026C

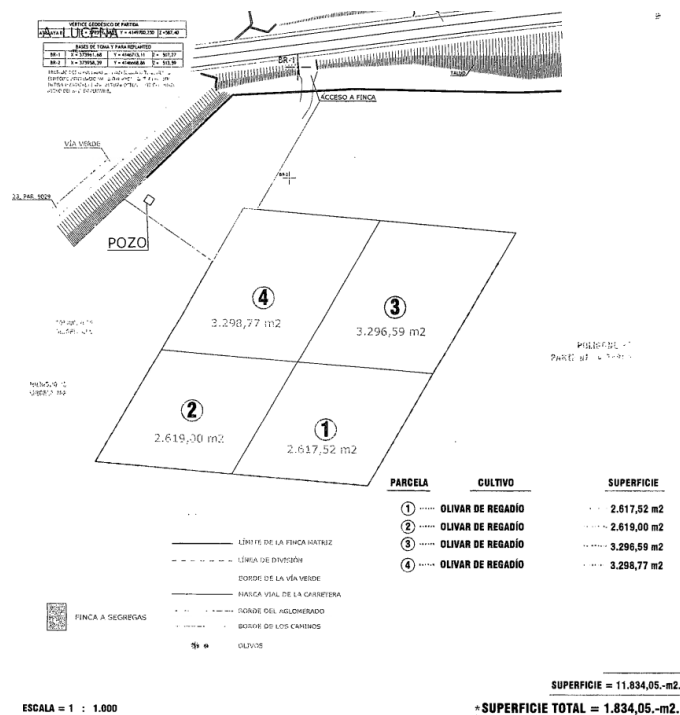
Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023



Extracto Plano número 1: origen de fincas a segregar  
Fuente: Documentación técnica para la solicitud de licencia de segregación



Extracto Plano número 2: fincas resultado segregación  
Fuente: Documentación técnica para la solicitud de licencia de segregación

Habiéndose anulado el título habilitante para la segregación, las fincas procedentes de dicha segregación quedan anuladas y, por tanto, se regresa a la situación de origen siendo únicamente válida la finca registral 33.827.

A tal efecto, las inscripciones de las fincas registrales 34.178 y 34.179, procedentes de la finca registral 33.827, deberán cancelarse.

Actualmente, la finca registral 33.827 se corresponde con la Parcela 469 del Polígono 22. A la totalidad de dicha finca y parcela se vincularán las construcciones y edificaciones existentes.

Código seguro de verificación (CSV):  848A6CB6AF05A005026C

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**

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 18-10-2023  
VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

En cuanto al régimen jurídico de las construcciones realizadas, justo como se indican en los antecedentes, hay construida una caseta de aperos que cuenta con licencia municipal de primera ocupación.

Con respecto al vallado existente, según se desprende de la actuación judicial se indica que él mismo cuenta con licencia de obras. No obstante, mediante consulta realizada en los expedientes obrantes en este Ayuntamiento no se ha encontrado documentación que acredite la obtención de dicha licencia.

De igual forma, se ha realizado la instalación de una puerta de chapa metálica y la sustitución de una parte del vallado de alambre de simple torsión existente por una valla de muro de bloques de termoarcilla.

Finalmente, existe una construcción en curso de ejecución susceptible de ser destinada a alberca de riego. Dichas actuaciones no cuentan con licencia de obras y, en consecuencia, sobre las mismas existen expedientes de disciplina urbanística y sancionador.

Asimismo, vista la clasificación del suelo en el que se ejecutan las actuaciones urbanísticas y la posible comisión de un presunto delito tipificado en el artículo 319.2 del vigente Código Penal, se dio traslado al Fiscal Jefe Provincial de Córdoba recibiendo Testimonio de Sentencia firme por la que se absuelve del delito contra la ordenación del territorio.

A efectos de los anterior, sobre el vallado existente deberá procederse a su legalización o regularización mediante el procedimiento de asimilado a fuera de ordenación. Sobre el cerramiento de bloques de termoarcilla y la puerta de chapa metálica, siendo ambos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, deberán adoptarse las medidas correspondientes para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Finalmente, existe la posibilidad de legalizar la construcción en curso de ejecución siempre que el destino de la misma sea alberca de riego, tal y como se desprende de la Sentencia Judicial.

Una vez realizadas las anteriores aclaraciones, se analiza la posible legalización de las actuaciones realizadas y de las pretendidas, esto es, alberca de riego, solera y muro de contención. A tal fin, se comprueba:

1. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

7º. Vigencia de la normativa urbanística y territorial.

La normativa territorial y urbanística está vigente. Las obras se pretenden realizar sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al ordenación urbanística aplicable es de SUELO NO URBANIZABLE con la categoría de CARÁCTER RURAL: CAMPIÑA.

Asimismo, de acuerdo con la LISTA y el RGLISTA y la Disposición transitoria primera de ambos textos legales, la clasificación del suelo se corresponde con SUELO RÚSTICO con la categoría de COMÚN.

La actuación que se pretende legalizar consiste en la instalación de una alberca de riego estando la misma sin terminar. Posee una planta rectangular de dimensiones de 8,50 m de largo y 4,50 m de ancho, con un semicírculo central adosado en su lateral norte de 2,57 m de diámetro. Asimismo, cuenta con una profundidad de 1,70 m.

Código seguro de verificación (CSV):

848A 6CB6 AF05 A005 026C



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

En adición, se proyecta un muro de contención de 2,00 m de altura y 12,00 m de longitud y una solera de hormigón circundante a la alberca sin especificar dimensiones.

Es importante tener en cuenta que sobre la finca existe un recinto de riego declarado cuyos datos, según consulta realizada en el visor de la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, son los siguientes:

Año 1998  
Expediente 1286  
Tipo expediente Sección A  
Subtipo expediente Concesiones aguas subterráneas  
Estado RESUELTO  
Provincia Córdoba  
Municipio Cabra  
Código INE 14013  
Usos Riego  
Riego Riego  
Cultivo Olivar  
Superficie (ha) 0.5217  
Superficie resol. (ha) 8.8700

8º. Comprobación de la presentación de la totalidad de la documentación exigible.

La documentación exigida para el procedimiento que se está tramitando se regula en los artículos 299 del RGLISTA y 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.

J. 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, así como a la planificación territorial vigente. A tal fin, se ha verificado:

27º. Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

La actuación pretendida no altera las condiciones de parcelación previamente establecidas. No obstante, debe tenerse en cuenta que habiéndose anulado el título habilitante para la segregación de la finca donde se erige la construcción, la misma quedará vinculada a la finca original que se corresponde con la finca registral número 33.827 (Parcela 469, Polígono 22).

28º. Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

El artículo 21 de la LISTA preceptúa que son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. Asimismo, se consideran actuaciones ordinarias, entre otras, las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

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

Código seguro de verificación (CSV):

848A 6CB6 AF05 A005 026C



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

El artículo 20 de la LISTA recoge que dichas actuaciones deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación, y no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

Así pues, en cuanto a la compatibilidad, el artículo 8.243 de las Normas Urbanísticas establece que se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

Concretamente, el artículo 8.252 de las Normas Urbanísticas incluye dentro de la actividad agropecuaria la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua. Igualmente, el artículo 8.277 de las Normas Urbanísticas recoge el uso pretendidos entre los usos permitidos para el suelo que nos ocupa.

Con respecto a la no inducción de nuevos asentamiento, el artículo 8.250 de las Normas Urbanísticas considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurran una o varias de las siguientes condiciones:

- a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable.
- b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- c) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 500 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m<sup>2</sup> construidos.

Analizadas las anteriores condiciones, se comprueba que todas ellas son referidas a edificaciones siendo el objeto de la presente actuación la legalización de una alberca que puede considerarse como instalación necesaria para la explotación agrícola en virtud de lo dispuesto en el artículo 28 del RGLISTA.

Por su parte, el artículo 24 del RGLISTA señala que inducen la formación de un nuevo asentamiento la agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 m de radio, existan al menos seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 m<sup>2</sup> y una altura inferior a 4 m. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

Igualmente, todas ellas son referidas a edificaciones no existiendo, por tanto, el riesgo de formación de un nuevo asentamiento.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023



*En otro orden de cosas, el artículo 8.251 de las Normas Urbanísticas dispone que toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.*

*En ese sentido, deberá acudir al artículo 8.252 de las Normas Urbanísticas para determinar la parcela vinculada a la edificación. Si bien la alberca no computa edificabilidad, sobre la parcela existe una caseta de aperos que sí consume la capacidad edificatoria de la parcela.*

*Así pues, vista la edificabilidad de la caseta de aperos y la superficie con la que cuenta la parcela, la parcela vinculada sería la totalidad de la misma no siendo posible la construcción de ninguna otra edificación al haber agotado la capacidad edificatoria de acuerdo con lo regulado en el citado artículo 8.252.*

**29ª. Alineaciones y rasantes, edificabilidad, altura, ocupación permitida, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.**

*El artículo 8.252 de las Normas Urbanísticas regula una serie de condiciones que, para el caso de instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria, son las siguientes:*

- a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.*
- b) La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.*
- c) La superficie máxima construida será de 0.5% de la superficie con un máximo de 500 m<sup>2</sup>t.*
- d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.*
- e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.*
- f) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.*

*Por su parte, el artículo 28 del RGLISTA señala que son edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades agrícolas y la explotación forestal, las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

*Las actuaciones ordinarias deberán ser proporcionadas al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico. A estos efectos, podrán considerarse como actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento de la superficie de la parcela donde se desarrolla la explotación.*

*La alberca proyectada queda separada a más de 15 m de todos los linderos, no posee altura sobre rasante, cuenta con 43,43 m<sup>2</sup> de superficie construida ocupando un 0,8 % de la superficie de la finca. Asimismo, no se producen residuos de materias orgánicas, ni evacuación de aguas residuales. Por tanto, se cumplen todas las condiciones de implantación establecidas en el referido artículo 8.252.*

*Sin embargo, junto a la alberca se proyecta un muro de contención debido al desnivel del terreno y una solera rectangular circundante a la propia alberca. Según consta en el expediente, en relación al estado en el que se encuentran las obras de la alberca, se puede observar como se ha ejecutado la losa de hormigón del fondo de la alberca y una fábrica de bloque de hormigón y ladrillo perimetral que sirve de encofrado para la ejecución de los muros perimetrales de hormigón armado*



*En ese sentido, si bien la ejecución del muro puede entenderse justificada por la orografía de la finca, no se indica la necesidad de la solera proyectada, ni se justifica las dimensiones de la misma o la forma. Tal y como se indicaba anteriormente, las actuaciones deben ser proporcionadas y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico por lo que la solera no es autorizable.*

### 30º. Condiciones de incidencia territorial.

*El artículo 54 del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, relativo a las directrices para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario, indica lo siguiente:*

- *Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones en suelo no urbanizable deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.*
- *Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.

- Se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbreras para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.
- En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m<sup>2</sup> para las viviendas agrarias ni de 1.000 m<sup>2</sup> para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
- Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deberán estar integrados en el paisaje.
- Se procurará el mantenimiento de la diversidad del paisaje del olivar. Los bordes de los caminos, vías pecuarias y los linderos de las fincas conservarán los setos vivos, se protegerá la vegetación de ribera de los ríos y arroyos, enclaves forestales y herrizas.

Así las cosas, la documentación técnica aportada indica que las actuaciones no generan impacto visual ni se localizan en lugares con alta exposición visual. El muro de contención proyectado se realiza en piedra escollera en el que se incorporará vegetación para su camuflaje.

31ª. Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.

No es de aplicación al tratarse de suelo rústico.

32ª. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

De acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza y en relación al control de legalidad exigido en la misma para los medios de intervención, se comprueba:

a) La integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para la realización de la actuación urbanística.

El proyecto técnico se adecúa a los artículos 299 del RGLISTA y 29.1 de la Ordenanza.

b) La habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto.

El técnico autor de la documentación técnica es competente para la redacción de la misma, tal y como se pone de manifiesto en el artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

c) La conformidad de la actuación pretendida con la ordenación urbanística y con las condiciones establecidas en el PGOU de Cabra.

Visto cuanto antecede, se comprueba que la actuación pretendida es conforme a la ordenación urbanística.

d) Las condiciones de seguridad contra incendios, salubridad, medioambientales y de accesibilidad establecidas por la normativa sectorial de aplicación.

No es de aplicación para la actuación pretendida.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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

*La actuación no produce afección a los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.*

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

*No existen servicios urbanísticos al tratarse de suelo rústico.*

*Téngase en cuenta que, de acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza, en ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados, ni de las exigencias del Código Técnico de la Edificación que excedan de lo previsto en las Normas Urbanísticas y la citada Ordenanza.*

*Asimismo, en relación con las instalaciones previstas en los edificios, dicho control no incluirá la comprobación de las normativas específicas ni la verificación de las condiciones técnicas reglamentarias, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento, y sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación de su cumplimiento.*

*De la misma forma, según lo dispuesto en el artículo 288 del RGLISTA, en los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, 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 las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.*

#### **SEXTO.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

*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 incluye las siguientes coordenadas:*

X=373875.1766 Y=4146379.2795  
X=373872.9175 Y=4146375.3876  
X=373875.4688 Y=4146373.9067  
Curvatura 1.0000  
Centro X=373876.5932 Y=4146373.2540  
Radio 1.3000  
Ángulo inicial 150  
Ángulo final 330  
X=373877.7175 Y=4146372.6014  
X=373880.2688 Y=4146371.1204  
X=373882.5279 Y=4146375.0123

#### **SÉPTIMO.- COSTE DE LAS OBRAS**

*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: **8.875,85 €.***

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

## OCTAVO.- GESTIÓN DE RESIDUOS

De acuerdo con el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen, de conformidad con el artículo 104.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En ese sentido, el Estudio de Gestión de Residuos que acompaña a la solicitud de la licencia urbanística de obras indica que la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra serán **44,38 m<sup>3</sup>**.

Así pues, en defecto de Ordenanza municipal, el artículo 81 del citado Decreto establece que el importe de dicha fianza será del 1% del presupuesto de ejecución material total de la obra, esto es, **88,76 €**.

En virtud de todo lo anterior,

### SE INFORMA

**Favorablemente condicionado** sobre la licencia urbanística de obras para la terminación de una de una alberca de riego y construcción de muro escollera, sita en Polígono 22, Parcela 469, puesto que, de acuerdo con el artículo 302 del RGLISTA, se ha comprobado la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable, así como que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible para el procedimiento que se está tramitando.

No obstante, tal y como se advierte en el presente informe y en virtud del artículo 29 de la Ordenanza, **la licencia debe otorgarse condicionada** a las siguientes actuaciones que habrán de cumplirse una vez sea terminada, esto es, sobre el vallado existente y el cerramiento de bloques de termoarcilla y la puerta metálica deberá procederse a su legalización o regularización mediante el procedimiento de asimilado a fuera de ordenación o, en su caso, adoptarse las medidas correspondientes para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

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

### PRIMERO.- 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).
- Proyecto de Ejecución según se define en el Código Técnico de la Edificación, o documentación que lo complete, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente.
- 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).

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

- 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 **88,76 €**.

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.

## **SEGUNDO.- EFICACIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA**

En relación a la eficacia temporal y caducidad de 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.

## **TERCERO.- MODIFICACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Con arreglo a lo previsto en el artículo 19 de la Ordenanza, las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

En esta misma dirección, el artículo 311 del RGLISTA recoge que si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

#### CUARTO.- 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 primera 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.

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

Visto el informe jurídico emitido por la Secretaría General, con fecha 09-10-2023, 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 Antonio Cabañas Fernández la licencia urbanística de obras para construcción de alberca y muro escollera en Polígono 22, Parcela 469, 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 deberá ponerse en contacto con el departamento del Catastro de este Ayuntamiento.

◇◇◇◇

#### **2.-5 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO DE VIVIENDA EN C/ NTRA. SRA. DE LA PAZ (GEX 2023/12474).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. David Pastor González en representación de Subbética de Comunicaciones e Infraestructuras, S.L., con CIF: B-56066061, registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/4907, de fecha 28-05-2023, (expte. Gex 2023/12474), por el que solicita licencia urbanística de obras para ampliación y cambio de uso de local a vivienda unifamiliar en C/ Ntra. Sra. de la Paz, 31 de esta localidad.

Visto el informe emitido al efecto por el arquitecto municipal, de fecha 09-10-2023, del siguiente tenor literal:

**“Expediente n.º:** GEX 12474/23  
**Promotores:** SUBBETICA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS, SL  
**Representante:** D. DAVID PASTOR GONZALEZ  
**Técnico:** D. EMILIO ROLDÁN CARNERERO  
**Situación:** CALLE NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ, 31, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 3984265UG7438S00010L  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS

Código seguro de verificación (CSV):

848A 6CB6 AF05 A005 026C



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

## INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de 6 de julio 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 Subbética de Comunicaciones e Infraestructuras, SL, representada por D. David Pastor González, referente a la solicitud de licencia urbanística de obras para la ampliación y cambio de uso de local a vivienda unifamiliar sita en calle Nuestra Señora de la Paz, 31, se emite el siguiente informe técnico:

### PRIMERO.- OBJETO DE LA SOLICITUD

Se solicita licencia urbanística de obras para la ampliación y cambio de uso de local a vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Nuestra Señora de la Paz, 31, 14940 (Cabra), con referencia catastral 3984265UG7438S0001OL.

Si bien se indica que se trata de un cambio de uso y ampliación, la actuación pretendida se lleva a cabo sobre una edificación sin terminar y, por tanto, sin uso.

La construcción existente tiene forma de L y cuenta con dos plantas de altura (PB+I), estando la primera planta sensiblemente elevada respecto a la cota exterior. Ambas plantas se distribuyen en un único espacio diáfano conectadas por una escalera. Disponen de huecos al exterior sin carpinterías.

La actuación pretendida consiste en la reforma y ampliación del edificio colmatando el espacio libre y abriendo dos pequeños patios.

Tras la última modificación de la solicitud, el edificio se destinará a vivienda unifamiliar distribuyéndose de la siguiente forma:

- Planta baja: cocina, salón-comedor, recibidor-distribuidor, dos baños y 4 dormitorios.
- Planta primera: dos baños y ocho dormitorios.

Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	254,26
Altura de la edificación (plantas)	2 (PB+I)
Altura de la edificación (m)	6,75
Ocupación (%)	86,57

### SEGUNDO.- ANTECEDENTES

Con fecha de 28 de mayo de 2023 y número de registro de entrada 4907, se presenta "Proyecto Básico cambio de uso de local a vivienda estudiantes", incluyendo Estudio Básico de Seguridad y Salud. Todo ello suscrito por el arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero.

Asimismo, se aporta comunicación de la aceptación del encargo realizado por el promotor al mencionado técnico para llevar a cabo la dirección de las obras.

Con fecha de 6 de julio de 2023, se dicta Providencia de Alcaldía por la que se dispone que por Secretaría se emita informe jurídico sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en la tramitación de la solicitud formulada.

Código seguro de verificación (CSV):

848A 6CB6 AF05 A005 026C



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023



En la misma fecha, se emite informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en la tramitación de la solicitud formulada.

Considerando que por la Oficina Técnica de este Ayuntamiento ha sido verificado el cumplimiento por la interesada de los requisitos que, para la presentación de la solicitud, se contemplan en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ordenanza reguladora de Obras del Ayuntamiento de Cabra, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 159 de 19 de agosto de 2020, en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el artículo 299 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, con fecha 6 de julio de 2023, se dicta Providencia en la que se dispone iniciar, conforme a la propuesta de la Oficina Técnica de este Ayuntamiento, expediente de otorgamiento de licencia de obras, a los efectos de tramitar el procedimiento regulado en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 297 a 304 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.

Con fecha de 3 de agosto de 2023, se emite informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal en el que se requiere documentación complementaria puesto que existen incumplimientos en las normas de aplicación y deficiencias en la documentación técnica presentada.

Con fecha de 17 de septiembre de 2023 y número de registro de entrada 8548, se presenta la documentación requerida.

### **TERCERO.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

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 número 159 de 19 de agosto de 2020.


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

En cuanto a la ordenación territorial, resulta de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 57, de fecha 22 de marzo de 2012.

### **CUARTO.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA**

Habiendo sido verificado por la Oficina Técnica de este Ayuntamiento el cumplimiento por la interesada de los requisitos relativos a la documentación administrativa que, para la presentación de la solicitud, se contemplan en los artículos 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, 29 de la Ordenanza y 299 del RGLISTA, se comprueba que la documentación técnica aportada es conforme a los citados preceptos. Así, junto a la solicitud se acompaña:

- Proyecto Básico suscrito por el arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero.

Código seguro de verificación (CSV):  848A6CB6AF05A005026C

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**

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 18-10-2023  
VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

pie\_lima\_corta\_dipu\_01

- Estudio Básico de Seguridad y Salud suscrito por el arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras.
- Estudio sobre la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.
- Declaración responsable del técnico de presentación de documentación técnica sin visar.

#### **QUINTO.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA APLICABLE**

De conformidad con el artículo 288 del RGLISTA y, en idénticos términos, 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 290 del RGLISTA establece que la licencia de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas vigentes. De igual forma, el artículo 25 de la Ordenanza señala que la licencia previa de obra es el acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de la conformidad de la solicitud con las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actos de uso del suelo.

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

A tal efecto y de conformidad con el citado artículo 288 del RGLISTA, se comprueban los siguientes aspectos:

M. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

9º. Vigencia de la normativa urbanística y territorial.

La normativa urbanística y territorial está vigente. Las obras pretendidas se sitúan sobre una parcela cuya clasificación urbanística conforme al ordenación urbanística aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y aplicación de las condiciones particulares de la zona de UNIFAMILIAR ALINEADA subzona 2 (UA2).

Asimismo, de acuerdo con la LISTA y el RGLISTA y la Disposición transitoria primera de ambos textos legales, la clasificación del suelo se corresponde con SUELO URBANO.

Vista la solicitud realizada, el uso pretendido, esto es, vivienda unifamiliar, es compatible urbanísticamente conforme al artículo 8.41 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas).

10º. Comprobación de la presentación de la totalidad de la documentación exigible.

La documentación exigida para el procedimiento que se está tramitando se regula en los artículos 299 del RGLISTA y 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.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

N. *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, así como a la planificación territorial vigente. A tal fin, se ha verificado:*

*33ª. Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.*

*La parcela sobre la que se pretende edificar se ajusta a las condiciones de parcela establecidas en las Normas Básicas de Edificación y a las condiciones particulares de parcelación de la zona de vivienda UA (artículos 7.9 al 7.15 y 8.44, Normas Urbanísticas).*

*34ª. Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.*

*De acuerdo con el artículo 8.53 de las Normas Urbanísticas, el uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar se corresponde con el uso determinado de la zona UA.*

*La densidad y tipología de la edificación son conformes con las condiciones establecidas en el artículo 8.45 de las Normas Urbanísticas.*

*35ª. Alineaciones y rasantes.*

*La edificación proyectada cumple con las condiciones relativas a las alineaciones y rasantes dispuestas en los artículos 8.45 y 8.46 de las Normas Urbanísticas, toda vez que las alineaciones son conformes a lo regulado en el en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas del PGOU de Cabra.*

*36ª. Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, patios y construcciones auxiliares.*

*La edificación proyectada cumple con las condiciones de edificabilidad (artículo 8.50, Normas Urbanísticas), ocupación sobre rasante y ocupación bajo rasante (artículos 8.48 y 8.49, Normas Urbanísticas) y alturas (8.46, Normas Urbanísticas).*

*Igualmente, puede considerarse que la edificación cumple con las condiciones de volumen y forma contenidas en las Normas Básicas de Edificación (artículos 7.37, 7.40, 7.42, 7.47 y 7.48, Normas Urbanísticas).*

*En relación a la posición de la edificación en la parcela, el artículo 8.45 de las Normas Urbanísticas dispone que, con carácter general, en la subzona UA2 la edificación se dispondrá en hilera alineada a vial y entre medianeras separándose del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros.*

*Por su parte, el artículo 8.47 de las Normas Urbanísticas establece que se prohíbe el retranqueo en las parcelas pertenecientes a la subzona UA2.*

*De acuerdo con el artículo 7.23 de las Normas Urbanísticas, el retranqueo es la es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo puede ser:*

- d. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.*
- e. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.*
- f. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

*Asimismo, el artículo 8.48 de las Normas Urbanísticas determina que se podrán ocupar al cien por cien (100%) las parcelas en esquina, con poco fondo o con fachada a dos calles, cuyas viviendas reciban luz y ventilación en todas sus piezas de espacio público.*

*Nos encontramos ante una parcela en esquina con fachada a dos calles y, por tanto, puede considerarse que la edificación se ajusta a las condiciones de situación (artículo 8.45, Normas Urbanísticas) y separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos (artículos 8.45 y 8.47, Normas Urbanísticas).*

*En cuanto a los patios, el artículo 8.63 de las Normas Urbanísticas preceptúa que se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.*

*En ese sentido, el artículo 7.50 de las Normas Urbanísticas recoge que el patio de parcela es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal y, por su función, pueden ser de ventilación o de luces.*

*Por su parte, el artículo 7.53 dispone que en viviendas unifamiliares los patios se ajustarán a la dimensión mínima de trescientos (300) centímetros y superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.*

*Así las cosas, se comprueba que los patios proyectados se adecúan a las dimensiones generales establecidas en los artículos 7.50, 7.53 y 7.55 de las Normas Urbanísticas.*

### **37ª. Condiciones de Calidad e Higiene, de Seguridad de Dotaciones y Servicios de los edificios.**

*Según lo dispuesto en los artículos 7.62, 7.65 y 7.71 de las Normas Urbanísticas, se cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/06 y en vigor desde marzo de 2006, (en adelante, CTE) desarrolladas en el Documento Básico de Salubridad, de Ahorro de Energía y de Seguridad de Utilización y Accesibilidad y Seguridad en Caso de Incendio.*

### **38ª. Condiciones de estética.**

*En términos generales, la vivienda proyectada se adapta en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que se encuentra situada cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 7.84 al 7.88 de las Normas Urbanísticas.*

*Igualmente, los vuelos de los cuerpos y elementos salientes se adecúan a lo establecido en los artículos 7.94 y 7.95 de las Normas Urbanísticas.*

### **39ª. Condiciones particulares del uso residencial.**

*La vivienda proyectada tiene la consideración de vivienda exterior (artículo 7.108, Normas Urbanísticas) cumpliendo con el programa mínimo exigido (artículo 7.111, Normas Urbanísticas), toda vez que las diferentes piezas con las que cuenta cumplen con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de la legislación vigente.*

*En cuanto a la dotación de aparcamientos, no existe dotación mínima de plazas (artículo 7.114, Normas Urbanísticas).*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

40ª. Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.

*En cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU de Cabra, existen las dotaciones y equipamientos suficientes previstos para la parcela.*

41ª. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

*De acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza y en relación al control de legalidad exigido en la misma para los medios de intervención, se comprueba:*

a) *La integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para la realización de la actuación urbanística.*

*La documentación técnica se adecúa a los artículos 299 del RGLISTA y 29.1 de la Ordenanza.*

b) *La habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto.*

*El técnico autor de la documentación técnica es competente para la redacción de la misma, tal y como se regula en el artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

c) *La conformidad de la actuación pretendida con la ordenación urbanística y con las condiciones establecidas en el PGOU de Cabra.*

*Visto cuanto antecede, se comprueba que la actuación pretendida es conforme a la ordenación urbanística.*

d) *Las condiciones de seguridad contra incendios, salubridad, medioambientales y de accesibilidad establecidas por la normativa sectorial de aplicación.*

*La documentación técnica refleja el cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.*

*Asimismo, en relación al 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, el citado Decreto no es de aplicación puesto que el uso pretendido se corresponde con una vivienda unifamiliar no reservada a personas con movilidad reducida.*

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

*No existe afección a los bienes y espacios incluidos en el Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos del PGOU de Cabra.*

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

*De acuerdo con el artículo 13.3 de la LISTA, la parcela posee la condición de solar al contar con los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación proyectada pueda ser destinada al uso previsto.*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

Téngase en cuenta que, de acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza, en ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados, ni de las exigencias del Código Técnico de la Edificación que excedan de lo previsto en las Normas Urbanísticas y la citada Ordenanza.

Asimismo, en relación con las instalaciones previstas en los edificios, dicho control no incluirá la comprobación de las normativas específicas ni la verificación de las condiciones técnicas reglamentarias, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento, y sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación de su cumplimiento.

De la misma forma, según lo dispuesto en el artículo 288 del RGLISTA, en los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, 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 las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.

#### **SEXTO.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

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 incluye las siguientes coordenadas:

X=373913.6790 Y=4148271.4695  
X=373914.3860 Y=4148263.3580  
X=373923.7475 Y=4148264.2735  
X=373928.1990 Y=4148265.2960  
X=373931.8815 Y=4148266.5705  
X=373931.3120 Y=4148273.1710  
X=373928.1415 Y=4148272.8665  
X=373926.4610 Y=4148272.6990  
X=373925.6632 Y=4148272.6218  
X=373925.9377 Y=4148269.4969  
X=373922.9523 Y=4148269.2084  
X=373922.6779 Y=4148272.3328  
X=373920.9700 Y=4148272.1675  
X=373920.2889 Y=4148272.1024  
X=373920.5634 Y=4148268.9776  
X=373917.5772 Y=4148268.6891  
X=373917.3024 Y=4148271.8163  
X=373914.7385 Y=4148271.5705  
X=373913.6790 Y=4148271.4695

#### **SÉPTIMO.- COSTE DE LAS OBRAS**

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: **37.676,80 €**.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

A la vista del Resumen de presupuesto aportado, se observa que el mismo responde a otro inmueble ("Cayetano Muriel, 11"), no incluyendo, entre otros, el capítulo de instalaciones.

Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el artículo 1 de la Ordenanza Reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras del Ayuntamiento de Cabra, constituye el hecho imponible del impuesto la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento. Entre las obras contempladas, se encuentran las obras en edificios, tanto aquellas que modifiquen su disposición interior como su aspecto exterior.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

El coste real y efectivo para las obras de reforma se obtendrá al aplicar los porcentajes indicados en las tablas de la propia Ordenanza al coste de prototipo medio (Cp) para cada uno de los capítulos de obra de que conste la reforma. El presupuesto mínimo de referencia se obtendrá por la suma de las cantidades obtenidas para cada capítulo.

### **OCTAVO.- GESTIÓN DE RESIDUOS**

De acuerdo con el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen, de conformidad con el artículo 104.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En ese sentido, el Estudio de Gestión de Residuos que acompaña a la solicitud de la licencia urbanística de obras indica que la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra serán **87,97 m<sup>3</sup>**.

Así pues, en defecto de Ordenanza municipal, el artículo 81 del citado Decreto establece que el importe de dicha fianza será del 1% del presupuesto de ejecución material total de la obra, esto es **376,77 €**.

En virtud de todo lo anterior,

### **SE INFORMA**

**Favorablemente condicionado** sobre la solicitud de licencia urbanística de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar sita en calle Nuestra Señora de la Paz, 31, puesto que, de acuerdo con el artículo 302 del RGLISTA, se ha comprobado la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable, así como que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible para el procedimiento que se está tramitando.

No obstante, de acuerdo con el artículo 29 de la Ordenanza, **la licencia debe otorgarse condicionada** a las siguientes actuaciones que habrán de cumplirse una vez sea terminada, esto es, **deberá justificarse que el coste de ejecución material de la obra corresponde con la actuación pretendida.**

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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

#### **PRIMERO.- 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).
- Proyecto de Ejecución  según se define en el Código Técnico de la Edificación, o documentación que lo complete,  visado por el colegio profesional correspondiente .
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente .
- 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 **376,77 €**.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor  para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Esta comunicación deberá estar  visada por los Colegios Profesionales correspondientes .
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.

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, **376,77 €**.

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.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023



## SEGUNDO.- 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.

## TERCERO.- 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:

- e) 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.
- f) 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.

## CUARTO.- EFICACIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA

En relación a la eficacia temporal y caducidad de 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

Código seguro de verificación (CSV):

848A 6CB6 AF05 A005 026C



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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.

#### **QUINTO.- MODIFICACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Con arreglo a lo previsto en el artículo 19 de la Ordenanza, las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

En esta misma dirección, el artículo 311 del RGLISTA recoge que si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

#### **SEXTO.- 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 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.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

- *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 emitido por la Secretaría General, con fecha 10-10-2023, 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 Subbética de Comunicaciones e Infraestructuras, S.L. la licencia urbanística de obras para ampliación y cambio de uso de local a vivienda unifamiliar en C/ Ntra. Sra. de la Paz, 31 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 deberá ponerse en contacto con el departamento del Catastro de este Ayuntamiento.**

### **3.-SOLICITUD DE SEÑALIZACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ESTACIONAMIENTO EN C/MARTÍN BELDA (GEX 2023/20341).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D<sup>a</sup> Carmen Campos García, con ██████████ registrado de entrada en este ayuntamiento con el nº 4956, de fecha 13-09-2023, (expte. Gex 2023/20341), por el que solicita la instalación de señalización de prohibido estacionar enfrente de la cochera comunitaria sita en C/ Martín Belda, nº 27 de esta localidad.

**Visto** el informe emitido al efecto por la Jefatura de la Policía Local, de fecha 08-10-2023, del siguiente tenor:

**“NEGOCIADO: JEFATURA POLICIA LOCAL      NÚMERO: \_\_\_\_\_**  
**Op: 6246/Inf: 6224**  
**Rfcia.: 680/2023\_fl**  
**Fecha: 08/10/2023**  
**Asunto: SEÑALIZACIÓN VÍA PÚBLICA**  
**Interesado/a: CARMEN CAMPOS GARCÍA- 52.488.604-M**  
**Domicilio: CL. MARTÍN BELDA, Nº 27**

#### **INFORME DEL SR. JEFE DE POLICÍA LOCAL**

*En fecha de 25/09/2023 la O.T. Municipal nos traslada solicitud de la interesada con RGE Nº 0854 de fecha 03/02/2023 en la que solicita medidas de señalización para facilitar la salida de vehículos del vado de su propiedad, por lo que inspeccionado el lugar de referencia le participo lo que sigue:*

**PRIMERO.-** Según nuestros archivos, existe autorización de entrada y salida de vehículos en el citado lugar del tipo “COCHERA MULTIPLE DE HASTA 10 VEHÍCULOS CON RODADA” a favor de D. FRANCISCO CAMPOS LUQUE, con ██████████ y con domicilio en Cl. Martín Belda, nº 27- 2º de la localidad.

**SEGUNDO.-** La vía referenciada es una calzada urbana de único sentido y de tipo MONOPLATAFORMA, delimitada al frente del vado por un estacionamiento destinado a labores de carga y descarga Se observan dos bolardos instalados en la zona descrita para impedir el estacionamiento.

Código seguro de verificación (CSV):  848A6CB6 AF05 A005 026C

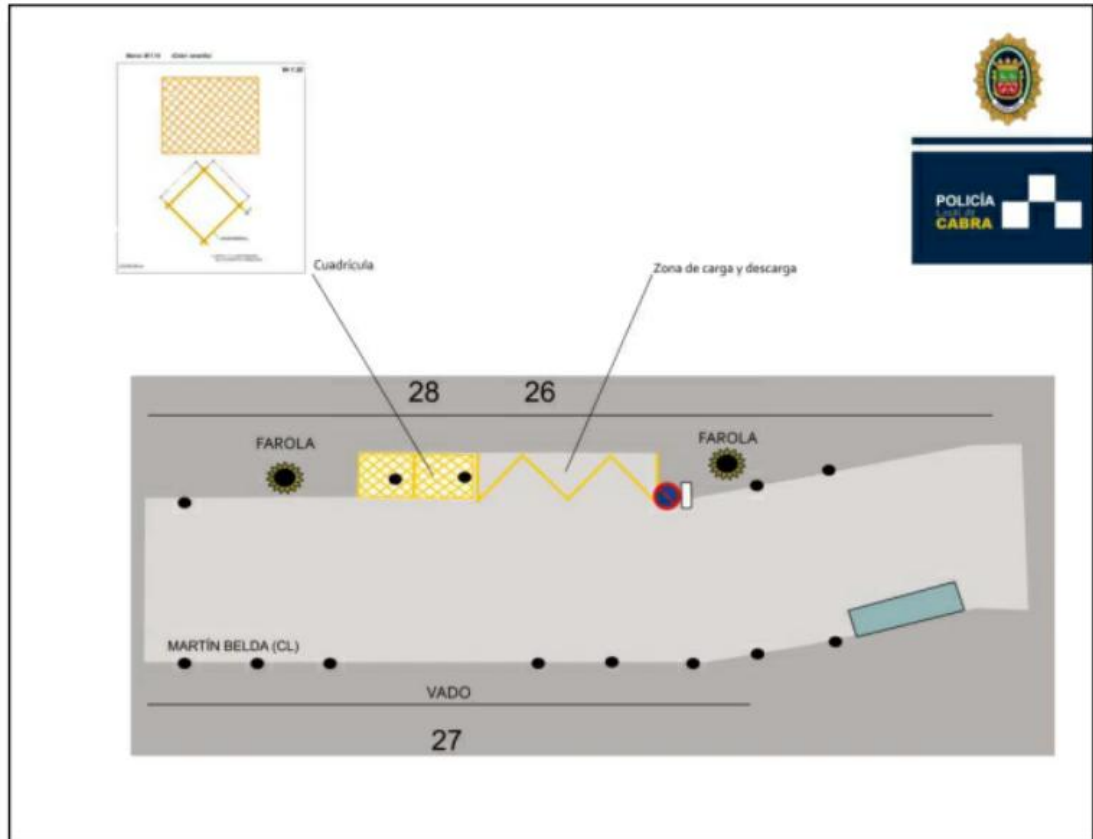
Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-10-2023  
VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

pie\_firma\_cobra\_0910\_01

**SEGUNDO.-** Realizado el correspondiente estudio del lugar en el que se ha evaluado el peligro, la señalización, la velocidad real de los vehículos, la intensidad del tráfico y el comportamiento de los usuarios, se estima conveniente la instalación en una marca vial en el suelo de color amarilla del tipo “cuadrícula” (MARCA M-7.10 de la Norma 8.2-IC) , así como, la propia destinada al uso de Carga y Descarga, con el fin de impedir el estacionamiento de motocicletas en el lugar y dejar claramente acotada el uso de la reserva existente. (Véase croquis adjunto).

Es cuanto tengo a bien informar. EL JEFE ACCTAL. DE POLICÍA, Fdo: José Antonio Ortiz Reyes, (Fdo. Electrónicamente en la fecha de la firma)”



La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA LA INSTALACIÓN de una marca vial en el suelo de color amarilla del tipo “cuadrícula” (MARCA M-7.10 de la Norma 8.2-IC) así como la propia destinada al uso de carga y descarga, con base en el informe de la Jefatura de la Policía Local más arriba transcrito y de acuerdo al croquis que lo acompaña, para lo cual se le dará traslado de este acuerdo a los Servicios Municipales pertinentes a fin de que se lleve a cabo su implantación efectiva.

**4.-SOLICITUDES DE RESERVA DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD (EXPTES. GEX 2023/14158 Y 2023/16108).**

Dentro de este punto, se adoptaron los siguientes acuerdos.

Código seguro de verificación (CSV):  848A6CB6AF05A005026C

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**

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 18-10-2023  
VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

**4.-1 SOLICITUD DE RESERVA DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN C/ VIRGEN DE LOURDES (GEX 2023/14158).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D<sup>a</sup>. Ana Barranco León, con [REDACTED] registrado de entrada en este Ayuntamiento con el nº 3636, de fecha 15-06-2023, (expte. Gex 2023/14158), por el que solicita la reserva de una plaza de aparcamiento para personas con discapacidad en C/ Virgen de Lourdes, nº 38 de esta localidad.

**Visto** el informe emitido al efecto por la Jefatura de la Policía Local, de fecha 26-09-2023, del siguiente tenor literal:

**"NEGOCIADO:** JEFATURA POLICIA LOCAL NÚMERO: \_\_\_\_\_

**Op:** 6246/Inf: 6224

**Rfcia.:** 650/2023\_fl

**Fecha:** 25/09/2023

**Asunto:** RESERVA DE ESTACIONAMIENTO PARTICULAR

**Interesado/a:** ANA BARRANCO LEÓN

**Lugar:** VIRGEN DE LOURDES (CL), Nº 38

**INFORME DE OFICIAL JEFE ACCTAL. DE POLICÍA**

*En atención a la petición que nos hace llegar la O.T. Municipal en fecha de 21/09/2023 y dimanante de la instancia presentada por D/ÑA. ANA BARRANCO LEÓN en fecha de 15/06/2023 con RGE nº 3636, en la que solicita una reserva de estacionamiento particular en VIRGEN DE LOURDES (CL) Nº 38, tengo a bien informarle lo que sigue:*

**1.** *La interesada no acredita en su solicitud estar en posesión de la correspondiente tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad conforme a lo establecido en Real Decreto 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regula la emisión y uso de las tarjetas para personas con discapacidad y que otorga las delegaciones provinciales de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad de la Junta de Andalucía.*

**2.** *Por otro lado, vista la carente documentación aportada por la interesada, y considerando lo establecido en el DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por lo que se aprueba el Reglamento que Regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como a lo establecido en el artículo 35 de la Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, el Oficial Jefe-Acctal que suscribe el presente considera que la petición no cumple con lo establecido en las citadas normas legales, cuyo aprovechamiento se establece para personas con algún tipo de discapacidad física o sensorial, permanente o circunstancial debidamente acreditada.*

**3.** *Que una vez obre en su poder la correspondiente autorización de aparcamiento, la interesada podrá utilizar la reserva habilitada para tal fin que se ubica a escasos 15 MTS de su domicilio, en la misma vía, y que este Ayuntamiento tiene debidamente autorizada para personas con movilidad reducida.*

*Es cuanto tengo a bien informar. EL OFICIAL JEFE ACCTAL. DE POLICÍA, Fdo.: José Antonio Ortiz Reyes (Firmada electrónicamente en la fecha de la firma)."*

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA DESESTIMAR la petición de D<sup>a</sup> Ana Barranco León, con base en el informe de la Jefatura de la Policía Local más arriba transcrito.**

◇◇◇◇

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

#### **4.-2 SOLICITUD DE RESERVA DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN C/ ESCULTOR ANTONIO MAÍZ CASTRO (GEX 2023/16108).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Miguel Ángel Heredia Lozano, con [REDACTED] registrado de entrada en este Ayuntamiento con el nº 4205, de fecha 20-07-2023, (expte. Gex 2023/16108), por el que solicita la reserva de una plaza de aparcamiento para personas con discapacidad en C/ Escultor Antonio Maíz Castro, nº 6 de esta localidad.

**Visto** el informe de la Jefatura de la Policía Local, de fecha 25-09-2023, del siguiente tenor literal:

**"NEGOCIADO:** JEFATURA POLICIA LOCAL NÚMERO: \_\_\_\_\_

**Op:** 6246/Inf: 6224

**Rfcia.:** 647/2023\_fl

**Fecha:** 25/09/2023

**Asunto:** RESERVA DE ESTACIONAMIENTO PARTICULAR

**Interesado/a:** JUAN MIGUEL HEREDIA LOZANO

**Lugar:** ESCULTOR MAIZ CASTRO (CL), Nº 6

#### **INFORME DE OFICIAL JEFE ACCTAL. DE POLICÍA**

*En atención a la petición que nos hace llegar la O.T. Municipal en fecha de 21/09/2023 y dimanante de la instancia presentada por D. JUAN MIGUEL HEREDIA LOZANO en fecha de 20/07/2023 con RGE nº 4205, en la que solicita una reserva de estacionamiento particular en ESCULTOR MAIZ CASTRO (CL) Nº 6, tengo a bien informarle lo que sigue:*

**1.** *Conforme a lo establecido en la O.M. de Tráfico y Seguridad Vial y como norma general se establece que las reservas de estacionamiento en la vía pública para servicios particulares o privados no se concederán salvo causa muy justificada y discrecionalmente, estando las mismas sujetas a las obligaciones de pago establecidas en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por reservas de aparcamiento.*

**2.** *Así mismo establece que de concederse una reserva particular se deberá tener previa audiencia de los representantes, asociaciones, empresas, entidades, etc., afectadas, garantizando en todo caso que la ocupación o restricción del estacionamiento es de utilidad pública y no privada, como reparto domiciliario de bombonas gas, transportes de suministros o transportes, servicios de taxis, servicios sanitarios, etc.*

**3.** *Por otro lado, vista la documentación aportada por el interesado, y considerando lo establecido en el DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por lo que se aprueba el Reglamento que Regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como a lo establecido en el artículo 35 de la Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, el Oficial Jefe-Acctal que suscribe el presente considera que la petición no se ajusta a lo establecido en las citadas normas legales, cuyo aprovechamiento se establece para personas con algún tipo de discapacidad física o sensorial, permanente o circunstancial debidamente acreditada.*

*Por tanto y salvo su mayor criterio, no se estima conveniente acceder a la petición del interesado, toda vez que la concesión no se ajusta al Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de Octubre, de la Ley de Tráfico, ordenanzas municipales y demás normas citadas en el presente.*

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

*Es cuanto tengo a bien informar. EL OFICIAL JEFE ACCTAL. DE POLICÍA, Fdo.: José Antonio Ortiz Reyes, (Firmada electrónicamente en la fecha de la firma)”*

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA DESESTIMAR la petición de D. Juan Miguel Heredia Lozano, con base en el informe de la Jefatura de la Policía Local más arriba transcrito.**

**5.-SOLICITUD DE INSTALACIÓN DE ESPEJO Y BOLARDOS EN INTERSECCIÓN DE C/ RAMÓN Y CAJAL CON C/ SAN RODRIGO (GEX 2023/3117).**

Se dio cuenta de la solicitud de D. Francisco Jesús Marín Rada, con [REDACTED] registrada telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/1141, de fecha 03-02-2023, (expte. Gex 2023/3117), por la que solicita la instalación de un espejo de visibilidad y de bolardos en la intersección de la C/ Ramón y Cajal con C/ San Rodrigo.

**Visto** el informe de la Jefatura de la Policía Local, de fecha 23-08-2023, del siguiente tenor literal:

**“NEGOCIADO: JEFATURA POLICIA LOCAL NÚMERO: \_\_\_\_\_**

**Op: 6246/Inf: 6237**

**Rfcia.: 569/2023\_fl**

**Fecha: 23/08/2023**

**Asunto: SEÑALIZACIÓN VÍA PÚBLICA**

**Interesado/a: FRCO. JESÚS MARÍN RADA**

**Domicilio: CL. RAMÓN Y CAJAL // CL. SAN RODRIGO**

**INFORME DEL SR. JEFE DE POLICÍA LOCAL**

*En relación a la petición del interesado, según solicitud telemática presentada en este Ayuntamiento con nº 013/RET/E/2023/1141, tengo a bien informar que una vez examinado el lugar referenciado por parte de los efectivos de la Policía Local con DIP 6235 y 16431 y vista la nueva señalización de estacionamiento implantada en CL. RAMÓN Y CAJAL, no se estima conveniente tomar otras medidas de señalización en materia de Tráfico y Seguridad Vial a día de la fecha.*

*Es cuanto tengo a bien informar. EL JEFE ACCTAL. DE POLICÍA, Fdo: Francisco Cuevas Padillo, (Fdo. Electrónicamente en la fecha de la firma)”*

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA DESESTIMAR la petición de D. Francisco Jesús Marín Rada, con base en el informe de la Jefatura de la Policía Local más arriba transcrito.**

**6.-CERTIFICACIÓN Nº 1 FINAL Y FACTURA DE LA OBRA "ARREGLO Y MEJORA DEL CAMINO LLANO DE CABRA" (GEX 2022/14724).**

Vista la certificación número 1 y final y factura de la obra “Arreglo y mejora del camino Llano de Cabra”, expedida por la Dirección Facultativa a favor del contratista Construcciones Pavón, S.L. ( CIF: A-14102180), expediente GEX 2022/14724, por importe de **TRECE MIL QUINIENTOS CUARENTA EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (13.540,72 €), IVA incluido.**

**Visto** el informe favorable de la Intervención de Fondos municipal, de fecha 28-09-2023, que obra en el expediente de referencia.

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023

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

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levantó la sesión a las diez horas y diez minutos (10:10h) del día de la fecha, de todo lo cual se extiende la presente, de lo que yo, la Secretaria Accidental, certifico.

**-FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE EN LA FECHA DE LA FIRMA-**

Código seguro de verificación (CSV):

**848A 6CB6 AF05 A005 026C**



848A6CB6AF05A005026C

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 18-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-10-2023