



Ayuntamiento de Cabra

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL
DÍA 11 DE ENERO DE 2024.**

Alcalde:

D. Fernando Priego Chacón

Tenientes de Alcalde:

D. Ángel Moreno Millán.

D^a. M^a Sierra Sabariego Padillo.

D^a. Encarnación Priego Jiménez

D. Alfonso Luis Vergillos Salamanca.

D^a. M^a Carmen Cuevas Romero.

No asisten/excusan su asistencia:

D. Francisco de Paula Casas Marín.

D. Guillermo González Cruz.

Sra. Interventora de Fondos:

D^a M^a Rosario Molero Chacón.

Secretaria Accidental:

D^a. Ascensión Molina Jurado.

En la ciudad de Cabra, siendo las doce horas y treinta y un minutos (12:31h) del día once de enero de dos mil veinticuatro, 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 ordinaria, en primera convocatoria, con el siguiente Orden del día:

- 1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 28 DE DICIEMBRE DE 2023.
- 2.- PROPUESTA CORRECCIÓN ERROR MATERIAL EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 21 DE DICIEMBRE 2023 PLAN INTEGRAL DE APOYO A LAS PYMES 2023 (GEX 2023/27603).
- 3.- PROPUESTA APROBACIÓN AYUDAS A PYMES (GEX 2023/28157).
- 4.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (GEX 2019/8661, GEX 2023/7493, GEX 2023/8814, GEX 2023/14351).
- 5.- STD. CAMBIO DE TITULARIDAD DEL DERECHO FUNERARIO DE LA BOVEDILLA Nº 2827 (GEX 2023/27217).
- 6.- CAMBIO TITULARIDAD PUESTO 73 DEL MERCADO AMBULANTE (GEX 2024/561).
- 7.- ASUNTOS DE URGENCIA.
- 8.- RUEGOS Y PREGUNTAS.



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 28 DE DICIEMBRE 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.

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA APROBAR el acta epigrafiada, de fecha 28 de diciembre de 2023.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

2.-PROPUESTA CORRECCIÓN ERROR MATERIAL EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 21 DE DICIEMBRE 2023 PLAN INTEGRAL DE APOYO A LAS PYMES 2023 (GEX 2023/27603).

Se dio cuenta de la propuesta de la Concejal Delegada de Desarrollo Económico y Promoción de Empleo, fechada el día 10-01-2024.

“PROPUESTA DE LA CONCEJAL - DELEGADA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y PROMOCIÓN DE EMPLEO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

La Concejal-Delegada de Desarrollo Económico y Promoción de Empleo, propone a la Junta de Gobierno Local de este Imo. Ayuntamiento, para su discusión y aprobación, si procede, la CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL en la concesión a los beneficiarios abajo señalados de la ayuda al alquiler de locales comerciales. El error cometido procede de la aprobación por la Junta de Gobierno de 21 de diciembre de 2023 de una serie de ayudas, que a continuación se relacionan, por una cuantía superior a la realmente justificada por los beneficiarios.

La cuantía a conceder será la realmente justificada.

PLAN INTEGRAL DE APOYO A LAS PYMES 2023 SOLICITUD DE INCENTIVOS, AYUDA AL TEJIDO COMERCIAL:PLAN DE ACCIÓN LOCALES COMERCIALES						
Nº	Expte. GEX	Nombre	Actividad Empresarial	Línea ayuda que se acoge	Cuantía Aprobada	Cuantía justificada
1	2023/19009	26968351T SABARIEGO JIMÉNEZ MARÍA DE LA SIERRA	C. MENOR PROD. ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	ALQUILER	3000,00 €	1200,00€

Espero el recto proceder de esta Junta de Gobierno Local, firmado electrónicamente en la fecha de la firma./”

Visto el informe del técnico de la Oficina de Desarrollo Local, de fecha 10-01-2024, que obra en el expediente de referencia.

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA APROBAR la propuesta de la Concejal Delegada de Desarrollo Económico y Promoción de Empleo más arriba transcrita.

3.-PROPUESTA APROBACIÓN AYUDAS A PYMES (GEX 2023/28157).

Este punto se retira del orden del día por estar aprobadas las ayudas contenidas en la propuesta por Resolución de Alcaldía nº 2023/00004164, de fecha 29-12-2023.

4.-LICENCIAS URBANÍSTICAS (GEX 2019/8661, GEX 2023/7493, GEX 2023/8814, GEX 2023/14351).

Dentro de este punto, se adoptaron los siguientes acuerdos.

Antes del tratamiento de este punto, el Sr. Vergillos Salamanca abandona la sesión momentáneamente.

4.-1 Se dio cuenta del escrito presentado por D. José Campillos López, con DNI: 26970700-A, registrado telemáticamente de entrada en este ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/10425, de fecha 09-11-2023, (expte. Gex 2019/8661), por el que solicita licencia urbanística de obras para legalización de vivienda unifamiliar entre medianeras sita en C/ Cuesta de San Juan, 6 de esta localidad.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

Visto el informe emitido al efecto por el arquitecto municipal, de fecha 05-01-2024, del siguiente tenor literal:

“Expediente GEX: 8661/19 (Relacionado con 12050/17)
Asunto: LEGALIZACIÓN DE OBRAS
Actuación: VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
Promotor: D. JOSÉ CAMPILLOS LÓPEZ; D^a. SOFÍA EVA VILLODRES CRUZ
Técnico: D^a. MARÍA VERGILLOS MORENO; D. RICARDO LÓPEZ CAMPAÑA
Situación: CUESTA DE SAN JUAN, 6, 14940 CABRA (CÓRDOBA)
Ref. Catastral: 2281604UG7428S0001AG

INFORME SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación al expediente referenciado relativo a la licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Cuesta de San Juan, 6, y vistos los informes suscritos por el Arquitecto Técnico de Inspección Urbanística Municipal por el que se detectan que las obras no se ajustan al título habilitante concedido, el técnico municipal que suscribe tiene a bien informar lo siguiente:

PRIMERO.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE APLICACIÓN

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

No obstante, tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), así como el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, quedan derogados la LOUA y el RDUa.

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

Por su parte, en materia de disciplina urbanística se establecen las siguientes reglas:

- 1^º. Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.
- 2^º. El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadora, en aplicación de lo dispuesto en la presente ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

En base a lo anterior y vista la fecha de solicitud de la licencia urbanística de obras, es de aplicación la LOUA y el RDUa, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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

Con respecto a los instrumentos de ordenación urbanística, 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.

SEGUNDO.- ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 12 de abril de 2018, adoptó, entre otros, el acuerdo de concesión de la licencia municipal de obras solicitada por D. José Campillos López, en base a los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

Con fecha 17 de julio de 2018 y número de registro de entrada 1920, se aporta Proyecto de Ejecución visado y se solicita entrega del cartel de obra y autorización del inicio de las obras.

Con fecha 4 de octubre de 2019, se emite informe suscrito por el Arquitecto Técnico de Inspección Urbanística Municipal en el que se recoge lo siguiente:

“(…) Consultados los datos obrantes en la Oficina Técnica de este Ayuntamiento he podido comprobar que la obra a la cual se hace referencia cuenta con licencia de obra con número expediente G-019-18 (GEX: 2017/12050).

Analizado el proyecto de ejecución he podido comprobar que en planta cubierta solo existe un castillete con una superficie útil de 5,50 x 2,64 m. y un retranqueo desde fachada de más de 3 m.

Tal y como se puede apreciar en las fotografías que aporta el/la denunciante, la obra que se está ejecutando no se ajusta a la licencia otorgada, ya que en planta cubierta se ha realizado otra planta más, en forma de buhardilla, entre castillete y fachada.

Así pues, será necesario dar conocimiento de esta circunstancia a los agentes de la edificación que intervienen en esta obra, esto es, Promotor, Arquitecta y Arquitecto Técnico, advirtiéndoles que proceda a ajustar las obras al título habilitante en un plazo de dos meses (…)

Con fecha 22 de octubre de 2019 y número de registro de entrada 9252, se recibe escrito por parte de los promotores en el que se expresa, entre otros, lo siguiente:

“(…) Que realizada inspección (...) se procede a la medición de la fachada en diversos tramos, para comprobar si efectivamente se rebasa la altura máxima permitida en el PGOU (...) debido a la pendiente de calle (...) se establece una media de 8,145 metros (...).

(...) Que la solución constructiva adoptada de la cubierta inclinada para la vivienda, en lugar de la solución de tabiques palomeros que figura en el proyecto que obtuvo licencia (...) obedece a criterios constructivos decididos durante el desarrollo de las obras, vista la imposibilidad de mantener una cubierta con tabiques palomeros con las condiciones tan reducidas de parcela con la que contamos, y teniendo que disponer de castillete de escalera. De no hacerlo así, la pendiente entre el castillete y la fachada sería insalvable, por lo que se procedió a resolver con cubierta inclinada.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

(...) Como el técnico pudo comprobar en su visita, ese espacio actualmente es impracticable, ya que se encuentra cerrado y perfectamente acabado el castillete desde hace varios meses, puesto que en ningún caso se ha pensado en dar uso a dicho hueco como parte habitable”.

Con fecha 8 de noviembre de 2019, se emite informe suscrito por el Arquitecto Técnico de Inspección Urbanística Municipal en el que se recoge lo siguiente:

“(...) Con fecha 14 de octubre pasado realizo visita a la obra junto con el promotor y el director de la ejecución material de ésta, comprobando que el espacio existente entre el castillete y la fachada se encuentra cerrado e impracticable, manifestando el promotor que no se pretende hacer uso de él.

También tomo las medidas de la altura de la edificación en los extremos y centro de fachada, en concreto entre la intersección de la rasante de la calle con la fachada del edificio y la parte inferior de la altura de la cornisa, resultando los siguientes valores: izquierda 7.76 m, centro 8.12 m y derecha 8.54 m.

Dado el escrito presentado por el promotor de la obra con NRE 09253/19 de 22-OCT, será necesario que por parte del Arquitecto Municipal se proceda a informar el expediente que nos ocupa a fin de que se pronuncie sobre las cuestiones planteadas (...)”.

Con fecha 25 de enero de 2023, se emite informe suscrito por el Arquitecto Municipal por el que se requiere documentación complementaria sobre las modificaciones realizadas en la edificación, esto es, documentación gráfica que incluya alzado y sección de fachada debidamente acotados donde se pueda comprobar la altura de la edificación ejecutada, la composición de la cubierta y las dimensiones de sus elementos.

Con fecha 22 de febrero de 2023 y número de registro de entrada 1734, se presenta la documentación complementaria anteriormente requerida, incluyendo documentación técnica suscrita por el arquitecto técnico D. Ricardo López Campaña.

Con fecha 25 de agosto de 2023, se emite informe suscrito por el Arquitecto Municipal por el que, vistas las disconformidades resultantes tras la ejecución de la obra y siendo susceptible la aplicación del principio de proporcionalidad establecido en el artículo 48 del RDU, deberá procederse a la valoración de los criterios exigidos para su aplicación.

Con fecha 9 de noviembre de 2023 y número de registro de entrada 10425, se presenta documento justificativo de aplicación del principio de proporcionalidad regulado en el artículo 48 del RDU.

TERCERO.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA APLICABLE

De conformidad a la ordenación urbanísticas aplicable, el suelo donde se ubica la parcela de referencia se encuentra clasificado como 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 2 (CA2).

Por su parte, de acuerdo con la LISTA y su disposición transitoria primera, el suelo se clasifica como SUELO URBANO.

A la observancia de los antecedentes, han sido realizadas modificaciones durante la ejecución de la obra consistentes en el cambio del sistema estructural de la cubierta inclinada, esto es, se eliminan los tabiques palomeros y se dispone un forjado de hormigón resultando una altura total de la edificación de 8,12 metros, medidos en el punto medio de la edificación entre la intersección de la rasante de la calle con la fachada del edificio y la parte inferior de la altura de la cornisa.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

De acuerdo con el artículo 40 del RDU, se considera que la obra está terminada al contar con certificado final de obras, suscrito por los facultativos competentes y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

En relación a la altura de la edificación, el artículo 7.36 de las Normas Urbanísticas recoge que la altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

- a. *Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.*
- b. *Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.*

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa, como es el caso que nos ocupa.

Asimismo, el artículo 7.37 de las Normas Urbanísticas establece que la altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, cuando los mismos estén autorizados.

A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. Para el caso que nos ocupa, la altura permitida máxima es de dos plantas (PB+1) y 8.00 metros.

Igualmente, debe tenerse en cuenta que el artículo 7.41 de las Normas Urbanísticas dispone los criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura. Así, para este caso, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

De otro lado, el artículo 7.40 de las Normas Urbanísticas preceptúa que por encima de la altura máxima sólo se permitirá la cubierta del edificio, de pendiente igual o inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura superior a cincuenta (50) centímetros de la cara superior del forjado de última planta no superando la línea de cumbrera la altura de tres (3) metros sobre la altura máxima permitida de la edificación.

Según la documentación complementaria presentada, la altura de la cornisa ejecutada es de 8,35 metros, el arranque del faldón de cubierta se sitúa a 98 centímetros de la cara superior del forjado de última planta y la altura de cumbrera resultante es de 2,98 metros.

En contraposición con los preceptos anteriores, se observan disconformidades en la altura métrica de la edificación y del arranque del faldón de cubierta, si bien la altura de cumbrera no supera la altura máxima permitida.

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

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

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

La resolución del procedimiento de legalización producirá los siguientes efectos:

- a) Si la licencia fuese otorgada o se declarase que las actuaciones realizadas se ajustan al título habilitante, las obras se entenderán legalizadas, finalizando el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado. La suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedará sin efectos, pudiendo continuar aquéllas de acuerdo con las condiciones de la referida aprobación o licencia.
- b) Si la licencia no fuese otorgada, o se declarase que las actuaciones realizadas no se ajustan al título habilitante, se procederá a dictar orden de reposición de la realidad física alterada en la forma prevista en el artículo siguiente.

No obstante lo anterior y vistas las disconformidades resultantes, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con disconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición.

Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad con la ordenación urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

- a) Superficie que exceda de lo autorizado.
- b) Visibilidad desde la vía pública.
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- d) Solidez de la obra ejecutada.
- e) Afección a barreras arquitectónicas.

Así las cosas, se aporta documento suscrito por el arquitecto técnico D. Ricardo López Campaña donde se valora y analiza cada uno de los anteriores criterios en aras de determinar la sustancialidad de las disconformidades resultantes y justificar la aplicación del principio de proporcionalidad:

1º. Superficie excedida de lo autorizado.

Las obras que se pretenden legalizar no suponen un aumento de la superficie autorizada. Tal y como consta en el informe técnico de 8 de octubre de 2019, el espacio bajo cubierta resultante de la modificación de las obras realizadas no es habitable ni ocupable.

2º. Visibilidad desde la vía pública e incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.

Junto al documento suscrito por el arquitecto técnico D. Ricardo López Campaña, se acompaña imagen acotando las alturas de las viviendas colindantes.

Según puede comprobarse, las viviendas más próximas cuentan con alturas similares o incluso superiores, como puede comprobarse en el número 14 donde la edificación posee tres plantas de altura (B+II).

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la calle cuenta una pendiente muy pronunciada lo que origina que en una fachada de 6 metros se alcance más de un 1,50 metros de diferencia entre los extremos de la fachada.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024



Alturas de las edificaciones colindantes

Fuente: Documento suscrito por el arquitecto técnico D. Ricardo López Campaña

En atención al cumplimiento de los artículos 8.14 y 8.27, se adoptó la solución de las obras que se pretenden legalizar en aras de integrar arquitectónicamente el castillete de la caja de la escalera y disponer de cubierta inclinada hacia la calle en la primera crujía.

Es importante tener en cuenta el porcentaje del valor de la disconformidad respecto del valor regulado de las Normas Urbanísticas. Así, la altura de la cornisa resultante implica un exceso de 0,04% de la altura permitida. No obstante, debe reseñarse que la altura en número de plantas se cumple, así como la altura máxima del castillete.

Cabe significar que la jurisprudencia relacionada con expedientes sobre el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y territorial viene considerando desproporcionado la demolición de las edificaciones o parte de las mismas cuando los incumplimientos no representan un valor superior al 10% del valor permitido.

3º. Solidez de la obra ejecutada.

La obra se encuentra finalizada desde el año 2019, tal y como se acredita en el Certificado final de obra. Por tanto, desde ese momento, se considera que la obra ha alcanzado el total grado de solidez estructural y constructiva.

4º. Afección a barreras arquitectónicas.

En esta materia, resulta de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

No obstante, 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.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

Finalmente, en relación al aprovechamiento urbanístico que pudiera devenir como consecuencia de las obras realizadas, se comprueba que no existe ningún tipo de aprovechamiento pues las obras no implican un aumento de la superficie edificable ni generan ningún espacio susceptible de ser habitable, toda vez que no generan un incremento en el valor de la edificación.

En virtud de todo lo anterior,

SE INFORMA

Favorablemente sobre la modificación de las obras realizadas durante la ejecución del inmueble sita en calle Cuesta de San Juan, 6, puesto que, vistas las disconformidades resultantes tras la ejecución de la obra, resulta de aplicación el principio de proporcionalidad establecido en el artículo 48 del RDU, habiéndose valorado su procedencia según los criterios exigidos para su aplicación.

En Cabra, a fecha de la firma electrónica.
Fdo.: El Técnico Municipal."

Vista la proposición de la Secretaría General contenida en la propuesta de fecha 09-01-2024, que obra en el expediente administrativo de referencia.

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a D. José Campillo López licencia urbanística de obras para la legalización de vivienda unifamiliar entre medianeras en C/ Cuesta de San Juan, nº 6 de esta localidad, con base en el informe técnico anteriormente transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.

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

0000

En este instante se vuelve a incorporar a la sesión el Sr. Vergillos Salamanca.

4.-2 Se dio cuenta del escrito presentado por D. Emilio Roldán Carnerero, en representación de D. José Aguilar Arévalo, con DNI: 50627924-W, y D^a Inmaculada Secilla Henares, con DNI: 26968534-E, registrado telemáticamente de entrada en este ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/2838, de fecha 28-03-2023, (expte. Gex 2023/7493), por el que solicita licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Manuel Mora Mazorriaga, 3 N2-10, Parcela 5 Plan Parcial Sector S2, de esta localidad.

Visto el informe favorable emitido al efecto por el arquitecto municipal, de fecha 05-01-2024, del siguiente tenor literal:

"Expediente n.º: GEX 7493/23
Promotores: D. JOSÉ AGUILAR ARÉVALO; D^a. INMACULADA SECILLA HENARES.
Representante: D. EMILIO ROLDÁN CARNERERO
Técnico: D. EMILIO ROLDÁN CARNERERO
Situación: CALLE MANUEL MORA MAZORRIAGA, 3 N2:10, PARCELA 5 PLAN PARCIAL SECTOR S2, 14940 CABRA (CÓRDOBA)
Ref. Catastral: 4089107UG7438N0001IA

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

Finca registral: 34.904
Asunto: LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de 17 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. José Aguilar Arévalo y D^a. Inmaculada Secilla Henares, representados por D. Emilio Roldán Carnerero, referente a la solicitud de licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Manuel Mora Mazorriaga, 3 N2-10, Parcela 5 Plan Parcial 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, N2-10, Parcela 5 Plan Parcial Sector S2, 14940 (Cabra), con referencia catastral 4089107UG7438N0001A.

La vivienda proyectada cuenta con dos plantas de altura sobre rasante disponiendo de un castillete con bajo cubierta que da acceso a una azotea. Asimismo, cuenta con una planta bajo rasante. La edificación queda alineada a vial y retranqueada 4,45 metros del lindero trasero generando un patio al fondo de la parcela. Así, resultan los siguientes parámetros urbanísticos:

Edificabilidad (m ² t)	265,24
Altura de la edificación (plantas)	2 (PB+I)
Altura de la edificación (m)	6,70
Ocupación (%)	74

SEGUNDO.- ANTECEDENTES

Con fecha de 28 de marzo de 2023 y número de registro de entrada 2838, se presenta Proyecto Básico de vivienda unifamiliar entre medianeras, incluyendo estudio básico de seguridad y salud, suscrito por el arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero.

Con fecha de 14 de abril 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 la persona 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, y en el artículo 299 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, con fecha 14 de abril 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

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

de obras, a los efectos de tramitar el procedimiento regulado en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y 297 a 304 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

A su vez, se dispone que, por los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales, se emita informe técnico y jurídico, conforme a las prescripciones del apartado primero del artículo 302 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Con fecha de 7 de julio de 2023, se emite informe suscrito por el Arquitecto Municipal por el que se requiere documentación complementaria sobre la solicitud de licencia urbanística de obras.

Con fecha de 12 de diciembre de 2023 y número de registro de entrada 11633, se presenta la documentación complementaria requerida anteriormente.

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 persona 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 y Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por el arquitecto D. Emilio Roldán Carneero.
- 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, suscrito por el arquitecto D. José María Ramos Lázaro.
- Declaración responsable del técnico de presentación de documentación técnica sin visar.

QUINTO.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA APLICABLE

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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 adecúan 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:

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 a la ordenación urbanística aplicable, es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO, calificado como RESIDENCIAL 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 8.53 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, 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. A tal fin, se ha verificado:

1º. Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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).

2º. 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.

3º. 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.

4º. 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), 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, 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).

El patio proyectado se ajusta a las dimensiones generales establecidas en los artículos 7.50, 7.53 y 7.55 de las Normas Urbanísticas.

La actuación pretendida no contempla la existencia de ninguna construcción auxiliar, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 8.52 de las Normas Urbanísticas.

5º. 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.

6º. 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.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

7º. 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).

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.*

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 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.

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

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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.

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):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

COORDENADAS U.T.M. - EDIFICACION		
1	X=373954.3092	Y=4148706.9297
2	X=373954.3092	Y=4148716.9200
3	X=373964.2270	Y=4148716.9065
4	X=373964.5005	Y=4148716.4320
5	X=373964.9070	Y=4148715.7270
6	X=373965.3480	Y=4148714.9400
7	X=373965.8290	Y=4148714.0790
8	X=373966.2790	Y=4148713.2745
9	X=373966.6605	Y=4148712.5920
10	X=373967.1635	Y=4148711.6920
11	X=373967.7540	Y=4148710.6355
12	X=373968.2245	Y=4148709.7745
13	X=373968.7700	Y=4148708.7300
14	X=373968.7500	Y=4148708.1700
15	X=373968.6800	Y=4148707.9400
16	X=373968.3575	Y=4148707.5590
17	X=373968.0200	Y=4148707.1600
18	X=373967.3200	Y=4148706.8900
19	X=373966.2340	Y=4148706.8950
20	X=373964.3145	Y=4148706.9095
21	X=373962.1990	Y=4148706.9245
22	X=373959.5895	Y=4148706.9390
23	X=373958.1425	Y=4148706.9365
24	X=373956.1720	Y=4148706.9330
25	X=373953.3805	Y=4148706.9280

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: **145.348,25 €**.*

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 **253,46 m³**.*

*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 **1.453,48 €**.*

En virtud de todo lo anterior,

SE INFORMA

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

Favorablemente sobre la solicitud de licencia urbanística de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Manuel Mora Mazorriaga, N2-10, Parcela 5 Plan Parcial Sector S2, 14940 (Cabra), 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 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 **1.453,48 €**.
- 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, previando 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, **1.453,48 €**.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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, 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 aquella. 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.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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.

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.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

Es todo cuanto se debe informar,

En Cabra, a fecha de la firma electrónica.

Fdo.: El Arquitecto Municipal.”

Visto el informe jurídico emitido por la Sra. Secretaria Acctal. de este Ayuntamiento, de fecha 05-01-2024, que obra en el expediente administrativo de referencia.

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a D. José Aguilar Arévalo y D^a Inmaculada Secilla Henares licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras sita en calle Manuel Mora Mazorriaga, 3 N2-10, Parcela 5 Plan Parcial Sector S2, de esta localidad, con base en el informe técnico anteriormente transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.

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

◇◇◇◇

4.-3 Se dio cuenta del escrito presentado por D^a María de Tíscar Ramírez Molina en representación de D^a. Alegría Soledad Valenzuela Escudero, con DNI: 26969788-B, registrado telemáticamente de entrada en este ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/2680, de fecha 22-03-2023, (expte. Gex 2023/8814), por el que solicita la anulación de la licencia urbanística de obras para la construcción de edificio residencial en Avenida José Solís, nº 123, de esta localidad.

Visto el informe emitido al efecto por el arquitecto municipal, de fecha 08-01-2024, del siguiente tenor literal:

“Expediente n.º: GEX 8814/23

Promotores: D^a. ALEGRÍA SOLEDAD VALENZUELA ESCUDERO; D^a. AMALIA ÁNGELES VALENZUELA; D. ÁNGEL HERENCIA CABEZA

Representante: D^a. MARÍA DE TÍSCAR RAMÍREZ MOLINA

Técnico: D^a. MARÍA DE TÍSCAR RAMÍREZ MOLINA

Situación: AVENIDA JOSÉ SOLÍS, 123, 14940 CABRA (CÓRDOBA)

Ref. Catastral: 2382236UG7428S0001GG

Asunto: ANULACIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación al escrito recibido por parte de D^a. Alegría Valenzuela Escudero, con fecha de 28 de diciembre de 2023 y número de registro de entrada 12225, relativo a la solicitud de anulación de licencia urbanística de obras para la construcción de edificio residencial con dos viviendas, local de uso comunitario y garaje sita en Avenida José Solís, 123, se emite el siguiente informe técnico:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Con fecha de 18 de abril de 2023 y número de registro de entrada 3438, se presenta “Proyecto Básico bloque con 2 viviendas, un local y garaje en Avenida José Solís, nº 123, 14940 Cabra (Córdoba)”, suscrito por la arquitecta D^a. María de Tíscar Ramírez Molina.

20

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

Con fecha de 16 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 la persona 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, y en el artículo 299 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, con fecha 17 de mayo 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, y 297 a 304 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

A su vez, se dispone que, por los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales, se emita informe técnico y jurídico, conforme a las prescripciones del apartado primero del artículo 302 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

A tal efecto, con fecha de 17 de julio de 2023, se emite informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal por el que se informa favorablemente condicionado sobre la licencia de obras. En la misma fecha, se emite informe jurídico suscrito por la Secretaria Accidental concluyendo que la solicitud de licencia urbanística de obras ha sido formulada conforme a lo establecido en la legislación aplicable y se estima que la actuación pretendida cumple con las exigencias legales procediendo continuar la tramitación del expediente según el procedimiento administrativo legalmente previsto.

En base a los anteriores informes, en la misma fecha, se emite Propuesta de Resolución en sentido favorable condicionado.

Así las cosas, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 20 de julio de 2023, adoptó, entre otros, el acuerdo de concesión de licencia urbanística de obras para la construcción de edificio residencial con dos viviendas, local de uso comunitario y garaje.

Con fecha de 28 de diciembre de 2023 y número de registro de entrada 12225, se recibe escrito de anulación de licencia urbanística de obras para la construcción de edificio residencial con dos viviendas, local de uso comunitario y garaje sita en Avenida José Solís, 123.

SEGUNDO.- 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.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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.

TERCERO.- PROCEDENCIA DE LA ANULACIÓN DE LA LICENCIA

De conformidad con 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 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.

En relación a la eficacia temporal y caducidad de la licencia los medios de intervención y según lo dispuesto en los artículos 141 de la LISTA, 307 del RGLISTA y 13 de la Ordenanza, las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas. Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

En fecha del presente informe, no consta comunicación de inicio de obras.

Así, la persona solicitante, durante el plazo para iniciar las obras, ha presentado la solicitud de anulación de la licencia urbanística de obras otorgada motivada, entre otros, por el incremento de los costes de construcción.

En este sentido, el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos, en cuyo caso, según establece el apartado cuarto de dicho artículo, la Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia y declarará concluso el procedimiento.

En virtud de todo lo anterior,

SE INFORMA

Favorablemente sobre la solicitud de anulación de la licencia urbanística de obras para la construcción de edificio residencial con dos viviendas, local de uso comunitario y garaje sita en Avenida José Solís, 123, puesto que las obras no han sido iniciadas pudiendo la persona interesada renunciar a sus derechos conforme a lo previsto en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el artículo 144 de la LISTA, las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes,

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 10 de la Ordenanza reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares del término municipal de Cabra, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 208 de 4 de noviembre de 2010, los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados mientras no se ejecuten obras de nueva construcción, por razones de salubridad y ornato público.

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 Acctal. de este Ayuntamiento, de fecha 09-01-2024, que obra en el expediente administrativo de referencia.

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a D^ª. Alegría Soledad Valenzuela Escudero la nulidad de la licencia urbanística de obras para la construcción de edificio residencial en Avenida José Solís, nº 123, de esta localidad, con base en el informe técnico anteriormente transcrito.

◇◇◇◇

4.-4 Se dio cuenta del escrito presentado por D. David Pastor González, en representación de D^ª. Purificación Montes García, con DNI: 75679145-Z, registrado telemáticamente de entrada en este ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2023/5620, (expte. Gex 2023/14351), por el que solicita licencia urbanística de parcelación (división de local comercial) sita en Urbanización Maestro Francisco López, Bloque 3 (1), Local 2, de esta localidad.

Visto el informe favorable emitido al efecto por el arquitecto municipal, de fecha 29-12-2023, del siguiente tenor literal:

"Expediente n.º: GEX 14351/23
Promotor: D. PURIFICACION MONTES GARCIA
Representante: D. DAVID PASTOR GONZALEZ
Técnico: D. DAVID PASTOR GONZALEZ
Situación: URBANIZACIÓN MAESTRO FRANCISCO LOPEZ, BLOQUE 3 (1), LOCAL 2, 14940 CABRA (CÓRDOBA)
Ref. Catastral: 3283122UG7438N0002IS
Finca Registral: 25.574
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 7 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

23

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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^a. Purificación Montes García, representada por D. David Pastor González, referente a la concesión de licencia urbanística de parcelación (división de local comercial) sita en Urbanización Maestro Francisco López, Bloque 3 (1), Local 2, se emite el siguiente informe técnico:

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

Se solicita licencia urbanística de parcelación para la división de un local comercial sita en Urbanización Maestro Francisco López, Bloque 3 (1), Local 2, 14940 (Cabra), con referencia catastral 3283122UG7438N0002IS, en dos locales.

La parcela original se corresponde con la finca registral número 25.574, propiedad de D^a. Purificación Montes García (58,33% y 4,16% del pleno dominio con privativo), D^a. Concepción Pareja Molina (8,33% del pleno dominio con privativo), D^a. Gema Giménez Medina (8,33% y 4,16% del pleno dominio con privativo), D^a. María Ángeles Güeto Córdoba (8,33% del pleno dominio con privativo) y D^a. Rosario Carrillo Zurita (8,33% del pleno dominio con privativo).

Según se describe en la nota simple, se trata de un local comercial con una superficie construida de 88,30 m². Según Catastro, la superficie construida del local es de 88,00 m².

SEGUNDO.- ANTECEDENTES

Con fecha 19 de junio de 2023 y número de registro de entrada 5620, se solicita licencia urbanística de parcelación incluyendo documento técnico denominado suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González.

Con fecha de 7 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.

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 persona 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 urbanística de parcelación, 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

Asimismo, se dispone que, por los Servicios Técnicos Municipales, se emita informe técnico, conforme al apartado primero del artículo 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, comprobándose la

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

adecuación de la actuación pretendida a la ordenación territorial y urbanística aplicable, y que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible.

Con fecha de 13 de octubre de 2023, se emite informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal por el que se requiere licencia urbanística de obras o de primera ocupación que ampare el estado actual de local comercial o, en su defecto, la licencia de obras correspondiente a la división del local, toda vez que, en caso de contar con instalaciones, se acredite que ambos locales son independientes en cuanto a sus instalaciones.

Con fecha de 16 de noviembre de 2023 y número de registro de entrada, se presenta Declaración Responsable de obras de división y adecuación de local, suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González.

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).

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 vigente, 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 persona 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 ingeniero técnico D. David Pastor González.
- Declaración responsable del técnico de presentación de documentación sin visar.
- Documento técnico de obras de división y adecuación de local, suscrito por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González.

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.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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 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 efecto, se aporta declaración responsable de obras de división y adecuación de local.

Por todo ello, los Servicios Técnicos Municipales han procedido al estudio de la documentación técnica, al objeto de confrontarla 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 a la ordenación urbanística 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 ABIERTA INTENSIVA (A11).

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.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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:*

10ª. 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 25.574 que, según se describe en la nota simple se trata de un "(...) local comercial en planta baja del bloque número tres, con acceso por los vientos oeste y norte, en el conjunto urbanístico sito en Cabra en la Avenida Fuente del Río, hoy Urbanización Maestro Francisco Molina. Tiene una superficie construida de ochenta y ocho metros y treinta decímetros cuadrados". Según Catastro, la superficie construida del local es de 88 m².*

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

La finca cuenta con los siguientes linderos:

- *Al norte, es colindante con la Avenida González Meneses.*
- *Al sur, zonas comunes o locales del edificio donde se ubica.*
- *Al este, zonas comunes o locales del edificio donde se ubica.*
- *Al oeste, Urbanización Maestro Francisco López.*

*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 (local número 1):** segregación de local que cuenta con una superficie construida de 44,33 m². Posee los siguientes linderos:*

- *Al norte, es colindante con la Avenida González Meneses.*
- *Al sur, zonas comunes o locales del edificio donde se ubica.*
- *Al este, finca número descrita a continuación.*
- *Al oeste, Urbanización Maestro Francisco López.*

La finca resultante cuenta con acceso desde dominio público.

*2ª. **Finca número 2 (local número 2):** resto de finca matriz que cuenta con una superficie construida de 43,97 m². Posee los siguientes linderos:*

- *Al norte, es colindante con la Avenida González Meneses.*
- *Al sur, zonas comunes o locales del edificio donde se ubica.*
- *Al este, zonas comunes o locales del edificio donde se ubica.*
- *Al oeste, finca número 1 descrita anteriormente.*

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

La finca resultante cuenta con acceso desde dominio público.

11º. 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 las condiciones particulares de la zona ABIERTA INTENSIVA (AI), siendo de aplicación lo previsto en los artículos 8.123 a 8.134 de las Normas Urbanísticas.

12º. Alineaciones y rasantes.

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.

En cuanto a los servicios básicos, el local 1 cuenta con suministro de agua y electricidad independientes. El saneamiento de los locales resultantes se conectan a la red comunitaria del edificio.

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:

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

- 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.

- 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. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica. A tal respecto, la documentación técnica incluye las siguiente coordenadas georreferenciadas:

X=373094.7070 Y=4148120.3095

X=373092.5170 Y=4148112.0995

X=373095.4370 Y=4148111.2395

X=373095.1139 Y=4148110.0734

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

X=373098.3179 Y=4148109.1298
X=373098.6409 Y=4148110.2959
X=373101.9685 Y=4148109.3158
X=373104.1882 Y=4148117.6370
X=373094.7070 Y=4148120.3095

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 Urbanización Maestro Francisco López, Bloque 3 (1), Local 2, 14940 (Cabra), 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

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

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.

QUINTO.- USO DE LOCALES COMERCIALES

Los titulares de 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 de la Secretaria Acctal. de este Ayuntamiento, de fecha 03-01-2024, que obra en el expediente administrativo de referencia.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER a D^ª. Purificación Montes García licencia urbanística de parcelación (división de local comercial) sita en Urbanización Maestro Francisco López, Bloque 3 (1), Local 2, de esta localidad, con base en el informe técnico anteriormente 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.

5.-STD. CAMBIO DE TITULARIDAD DEL DERECHO FUNERARIO DE LA BOVEDILLA Nº 2827 (GEX 2023/27217).

Se dio cuenta de la solicitud de D. Antonio Luna Polo, con DNI: 30775211-S, registrado de entrada con el nº 6717, de fecha 12-12-2023, (expte. Gex 2023/27217), por el que solicita el cambio de titularidad de la bovedilla nº 2827 del cementerio Municipal San José, que actualmente figura a su nombre, a nombre de D. Juan Antonio Luna García.

Visto el informe de la empleada pública del Servicio de Gestión e Inspección Tributaria, de fecha 09-01-2024, del siguiente tenor literal:

"INFORME CON PROUESTA DE RESOLUCIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

OFICINA GESTORA: Servicio de Gestión e Inspección Tributaria / mc
NÚM. EXPEDIENTE: 27217-23
INTERESADO: ANTONIO LUNA POLO y otro
NIF: 30775211S
ASUNTO: PAC sobre solicitud de cambio Derecho Funerario bovedilla núm. 2827.

A la vista del expediente, y con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: En fecha 12-12-2023 ANTONIO LUNA POLO, con NIF: 30775211S, presenta escrito mediante el que solicita el cambio de titularidad del Derecho Funerario sobre la bovedilla núm. 2827 del Cementerio Municipal «San José», a nombre de JUAN ANTONIO LUNA GARCÍA, con NIF: 34012172W.

SEGUNDO: En fecha 12-12-2023 ambos declaran ser padre e hijo y firman la solicitud de transmisión de Derecho Funerario y su aceptación por el nuevo titular.

TERCERO: Consultados los registros del Cementerio Municipal «San José» resulta que la bovedilla núm. 2827 aparece a nombre de ANTONIO LUNA POLO, con NIF: 30775211S.

CUARTO: En fecha 13-12-2022 el Sr. Alcalde firma edicto para que los posibles interesados en el procedimiento, y cuyo número total se desconoce así como su lugar de notificación, puedan mostrarse como tal en el mismo.

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

QUINTO: En el Boletín Oficial del Estado (BOE) núm. 303, de fecha 20 de diciembre de 2023, en su Supl. N., página 1, se publica el edicto citado en el apartado anterior.

SEXTO: Cumplido el plazo normativo no se presentan otros interesados o reclamaciones en el procedimiento.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I

El artículo 48.1 del Reglamento de Servicios del Cementerio Municipal «San José», publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba (BOP) de 10 de noviembre de 2008, establece podrá efectuarse transmisión «intervivos» a ascendientes o descendientes directos, por medio de comunicación al Ayuntamiento, en la que conste la voluntad fehaciente y libre del transmitente, así como la aceptación del nuevo titular propuesto.

II

En el expediente queda acreditado que la titular del Derecho Funerario sobre la bovedilla núm. 2827 es ANTONIO LUNA POLO, con NIF: 30775211S.

Que ANTONIO LUNA POLO, con NIF: 30775211S., es padre de JUAN ANTONIO LUNA GARCÍA, con NIF: 34012172W.

En fecha 12-12-10-2022 ambas firman un documento, que obra en el expediente, mediante el cual ANTONIO LUNA POLO cede su titularidad del Derecho Funerario sobre la bovedilla núm. 2827 del Cementerio Municipal «San José», a su hijo JUAN ANTONIO LUNA GARCÍA, el cual lo acepta.

III

Publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) núm. 303, de fecha 20 de diciembre de 2023, en su Supl. N., página 1, el edicto de Alcaldía a que hace referencia el antecedente cuarto de este informe, en virtud de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al no ser posible practicar todas las notificaciones por ignorarse el lugar de notificación, así como existir un número de interesados desconocidos para esta Administración; habiéndose citado a los interesados, o representantes o sucesores, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados del procedimiento; no comparecieron otros interesados ni se recibieron otras reclamaciones.

IV

Por lo tanto, se cumple lo establecido en el artículo 48.1 del Reglamento de Servicios del Cementerio Municipal «San José», en cuanto a la transmisión «intervivos» de la titularidad del Derecho Funerario.

En su consecuencia, quien suscribe realiza a la Junta de Gobierno Local la siguiente,

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Acordar la transmisión del Título del Derecho Funerario sobre la bovedilla núm. 2827 del Cementerio Municipal «San José», de ANTONIO LUNA POLO, con NIF: 30775211S, a nombre de JUAN ANTONIO LUNA GARCÍA, con NIF: 34012172W quien figurará como nuevo titular del mismo en aplicación del artículo 48.1 del Reglamento de Servicios del Cementerio Municipal «San José», publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba (BOP) de 10 de noviembre de 2008.

Cabra a fecha de la firma.

LA EMPLEADA DEL DEPARTAMENTO DE RENTAS Y EXACCIONES

(Documento firmado y fechado electrónicamente)

MARÍA TERESA CASTRO MARÍN”

La Junta de Gobierno Local, **POR UNANIMIDAD** de todos los miembros presentes en la sesión, con base en el referido informe, **ACUERDA DECLARAR EXTINGUIDA** la concesión del derecho funerario sobre la bovedilla nº 2827 del Cementerio Municipal “San José”, registrada a nombre de D. Antonio Luna Polo, y **ASIGNAR EL DERECHO FUNERARIO** sobre la misma por plazo de 50 años a D. Juan Antonio Luna García, debiendo abonar el interesado la tasa por los servicios del cementerio municipal correspondiente conforme a la Ordenanza Fiscal vigente.

Pero habida cuenta que el interesado no acredita la renuncia de otros posibles herederos, esta asignación del derecho funerario sobre la referida bovedilla se concede con carácter provisional por plazo de un año y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento. Si transcurrido el citado plazo no se hubieran presentado reclamaciones se entenderá elevada a definitiva la asignación hasta entonces provisional.

6.-CAMBIO TITULARIDAD PUESTO 73 DEL MERCADO AMBULANTE (GEX 2024/561).

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Antonio Reyes Jiménez, con DNI: 26825100-Q, registrado de entrada en este ayuntamiento con el nº 67, de fecha 08-01-2024, (expte. Gex 2024/561), por el que solicita el cambio de titularidad del puesto nº 73 del mercado ambulante, del que actualmente figura como titular, a nombre de D^a Encarnación Jiménez Jiménez.

Visto el informe del funcionario de este Ayuntamiento encargado del mercado ambulante, del fecha 10-01-2024, del siguiente tenor literal:

“NEGOCIADO: RENTAS Y EXACCIONES/PGC

ASUNTO: Cambio titularidad puesto 73 mercado ambulante.

Recibida la solicitud con número de Registro de Entrada 067 y fecha de 08/01/2024 para el cambio de titularidad del puesto número 73 del mercado ambulante perteneciente a D. ANTONIO REYES JIMÉNEZ a favor de ENCARNACIÓN JIMÉNEZ JIMÉNEZ el funcionario municipal informa lo siguiente:

Se puede proceder al cambio de titularidad puesto que se encuentra al corriente de las tasas correspondientes del mercado ambulante.

FIRMADO ELECTRONICAMENTE EN LA FECHA DE LA FIRMA”

Código seguro de verificación (CSV):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER la titularidad del puesto nº 73 del mercado ambulante, que actualmente figura a nombre de D. Antonio Reyes Jiménez, a favor de D^a Encarnación Jiménez Jiménez, con base en el informe del funcionario encargado del mercado ambulante más arriba transcrito.

7.-ASUNTOS DE URGENCIA.

No constan.

8.-RUEGOS Y PREGUNTAS.

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levantó la sesión a las doce horas y cuarenta y seis minutos (12:46h) 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):

8962 359B 4DF3 7551 7A4D



8962359B4DF375517A4D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 18-01-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-01-2024