



## Ayuntamiento de Cabra

### ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 21 DE JUNIO DE 2024.

**Alcalde:**

D. Fernando Priego Chacón

**Tenientes de Alcalde:**

D. Francisco de Paula Casas Marín.

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

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

D. Alfonso Luis Vergillos Salamanca.

D<sup>a</sup>. María de la Sierra Sabariego Padillo.

D. Guillermo González Cruz.

**No asisten/excusan su asistencia:**

D. Ángel Moreno Millán.

**Sra. Interventora de Fondos:**

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

**Secretaria Accidental:**

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

En la ciudad de Cabra, siendo las once horas (11:00h) del día veintiuno de junio 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 extraordinaria de Junta de Gobierno Local, en primera convocatoria, con el siguiente Orden del día:

- 1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 14 DE JUNIO DE 2024.
- 2.- SOLICITUD DE CAMBIO DE TITULARIDAD DEL PUESTO Nº 85 DEL MERCADO AMBULANTE (GEX 2024/12688).
- 3.- SOLICITUD DE ALTA EN LA TITULARIDAD DEL PUESTO Nº 58 DEL MERCADO DE ABASTOS (GEX 2024/14558).
- 4.- SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON LA COLOCACIÓN DE SOMBRILLA Y EXPOSITOR EN LA CALZADA JUNTO A ADMINISTRACIÓN DE LOTERÍAS Y APUESTAS DEL ESTADO EN C/ ACERA MIO CID (GEX 2024/13147).
- 5.- PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE MODIFICACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO Y LA PEÑA FLAMENCA "CAYETANO MURIEL "NIÑO DE CABRA"" PARA EL AÑO 2024 (GEX 2024/7125).
- 6.- SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (GEX 2023/21902, 2024/3907 Y 2024/4399).
- 7.- CERTIFICACIONES DE OBRA (GEX 2018/8725 Y 2023/23604).



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 14 DE JUNIO DE 2024.**

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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA APROBAR el acta epigrafiada, de fecha 14 de junio de 2024.

**2.-SOLICITUD DE CAMBIO DE TITULARIDAD DEL PUESTO Nº 85 DEL MERCADO AMBULANTE (GEX 2024/12688).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D<sup>a</sup>. María Agustina Molina Rodríguez, con [REDACTED], registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2024/5585, de fecha 22-05-2024, (expediente Gex 2024/12688), por el que solicita el cambio de titularidad del puesto nº 85 del mercado ambulante, del que actualmente figura como titular, a nombre de D<sup>a</sup> María Teresa Sánchez Molina, con [REDACTED]

Visto el informe del funcionario encargado del mercado ambulante, de fecha 18-06-24, del siguiente tenor literal:

**“NEGOCIADO: RENTAS Y EXACCIONES/PGC**

**ASUNTO: Cambio titularidad puesto 85 Mercado ambulante.**

**EXP/GEX: 2024/12688.**

*Recibida la solicitud telemáticamente para el cambio de titularidad del puesto número 85 del mercado ambulante perteneciente a Dña. MARÍA AGUSTINA MOLINA RODRIGUEZ a favor de Dña. MARIA TERESA SANCHEZ MOLINA el funcionario municipal informa lo siguiente:*

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

*FIRMADO ELECTRONICAMENTE EN LA FECHA DE LA FIRMA”*

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER la titularidad del puesto nº 85 del mercado ambulante, que actualmente figura a nombre de D<sup>a</sup>. María Agustina Molina Rodríguez, a favor de D<sup>a</sup> María Teresa Sánchez Molina, con base en el informe del funcionario encargado del mercado ambulante más arriba transcrito.

**3.-SOLICITUD DE ALTA EN LA TITULARIDAD DEL PUESTO Nº 58 DEL MERCADO DE ABASTOS (GEX 2024/14558).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D<sup>a</sup>. María Ángeles Medina González, con [REDACTED], registrado de entrada en este Ayuntamiento con el nº 2940, de fecha 11-06-2024, (expediente Gx 2024/145589, por el que solicita el alta en la titularidad del puesto nº 58 del mercado de abastos.

Visto el informe del funcionario encargado del mercado de abastos, de fecha 13-06-2024, del siguiente tenor literal:

**“NEGOCIADO: MERCADO DE ABASTOS/PGC**

**ASUNTO: ADJUDICACIÓN DIRECTA PUESTO NÚMERO 58.**

**EXPTE. GEX 2024/600**

*Según el Pliego de condiciones económico administrativas que ha de regir la adjudicación mediante subasta de concesión de puestos vacantes en mercado de abastos Municipal en procedimiento abierto el funcionario municipal informa lo siguiente:*

***En la Cláusula tercera.- Forma de Adjudicación que dice lo siguiente:***

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

Si tramitado el procedimiento de adjudicación de las unidades comerciales especificadas en este pliego, quedasen desiertas algunas de los mismos, en el plazo de un año desde la resolución de la convocatoria, podrán ser adjudicadas directamente a cualquier persona interesada, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Presentación de solicitud del puesto y actividad a realizar.

Fotocopia de estar de alta en la Seguridad Social.

Fotocopia del Autónomo.

Fotocopia del D.N.I.

Seguro de Responsabilidad Social.

FIRMADO ELECTRONICAMENTE EN LA FECHA DE LA FIRMA"

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA CONCEDER la titularidad del puesto nº 58 del mercado de abastos a D<sup>a</sup>. María Ángeles Medina González, con base en el informe del funcionario encargado del mercado de abastos más arriba transcrito.

#### **4.-SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON LA COLOCACIÓN DE SOMBRILLA Y EXPOSITOR EN LA CALZADA JUNTO A ADMINISTRACIÓN DE LOTERÍAS Y APUESTAS DEL ESTADO EN C/ ACERA MIO CID (GEX 2024/13147).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Raúl Fdo. Aguilera Arroyo, con [REDACTED], registrado de entrada en este Ayuntamiento con el nº 2734, de fecha 28-05-2024, (expediente Gex 2024/13147), por el que solicita la colocación de una sombrilla y un expositor en la calzada junto a la Administración de Loterías y Apuestas del Estado sita en C/ Acera Mio Cid, nº 34 de esta localidad.

Visto el informe emitido al efecto por la Jefatura de la Policía Local, de fecha 11-06-2024, del siguiente tenor literal:

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

**Op: 6246/Inf: 6224**

**Rfcia.: 412/2024\_fl**

**Fecha: 11/06/2024**

**Asunto: INFORME INSTALACIÓN DE SOMBRILLA Y EXPOSITOR EN LA CALZADA**

**Localización: MIO CID (ACERA), Nº 34**

**Interesado/a: ADMON. LOTERIAS/ 26.969.039-K**

En relación a la instancia presentada por D. RAÚL FDO. AGUILERA ARROYO, con [REDACTED], y con domicilio en ACERA MIO CID, Nº34 de la localidad, en la que solicita autorización para la instalación de una sombrilla de protección solar y un panel expositor sobre la calzada tengo a bien informarle que en lo relativo al Tráfico y Seguridad Vial no se considera conveniente acceder a la petición del interesado, toda vez que podría suponer un obstáculo en la calzada que se encuentra actualmente destinada a estacionamiento en línea, siendo más aconsejable que el interesado plantease la instalación de un toldo horizontal voladizo, previa autorización, sobre la línea de fachada y que pudiera beneficiar a los usuarios del establecimiento sin ocupar el espacio público.

En cuanto a la instalación de cualquier elemento sobre el acerado, deberán ser los responsables de la Oficina Técnica los que determinen su viabilidad, debiendo cumplir cualquier ocupación con lo establecido en:

**PRIMERO: Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, por lo se deberá facilitar en todo caso el tránsito de peatones por la zona y en especial, a las personas con movilidad reducida.**

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

**SEGUNDO:** El interesado debería de contar con el correspondiente **Seguro Obligatorio de Responsabilidad Civil** para la ocupación del espacio público a los efectos de cualquier negligencia o daños que se originen como consecuencia de su ocupación.

**TERCERO:** Será la **Oficina Municipal Liquidadora**, dependiente del negociado de Rentas y Exacciones de este Ayuntamiento, la que se pronuncie al respeto de las oportunas liquidaciones que debería tributar el interesado por la correspondiente ocupación de la vía pública conforme a la O. M. R. de las Tasas por la Ocupación del Espacio Público.

Es cuanto tengo a bien informar.

EL JEFE ACCTAL. DE POLICÍA  
D. José Antonio Ortiz Reyes  
(Fdo. Electrónicamente en la fecha de la firma)"

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA DESESTIMAR la solicitud de D. Raúl Fdo. Aguilera Arroyo referente a colocación de una sombrilla y un expositor en la calzada junto a la Administración de Loterías y Apuestas del Estado sita en C/ Acera Mio Cid, nº 34 de esta localidad, con base en el informe de la Jefatura de la Policía Local más arriba transcrito.

**5.-PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE MODIFICACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO Y LA PEÑA FLAMENCA "CAYETANO MURIEL "NIÑO DE CABRA"" PARA EL AÑO 2024 (GEX 2024/7125).**

Se dio cuenta de la siguiente propuesta de Alcaldía, fechada el día 13-06-2024, que presenta la siguiente literalidad:

*"PROPUESTA DE LA ALCALDÍA SOBRE MODIFICACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LA PEÑA FLAMENCA CAYETANO MURIEL "NIÑO DE CABRA" PARA EL AÑO 2024.*

*El Alcalde que suscribe tiene el honor de presentar para su estudio y aprobación, si procede, a la Junta de Gobierno Local, una modificación del Convenio de colaboración entre el Ilustrísimo Ayuntamiento de Cabra y la Peña Flamenca Cayetano Muriel "Niño de Cabra" para el año 2024, que ya fue aprobado en Junta de Gobierno de fecha 18 de abril del presente año. La modificación que se propone es relativa a la cláusula primera del convenio relativa al objeto del mismo y es la siguiente:*

*Donde dice: "**PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO:** Es objeto del presente la defensa, el conocimiento, la promoción y la difusión del flamenco y la cultura flamenca en todas sus vertientes, tanto musicales, toque, baile y cante.*

*La Peña Flamenca estará obligada a la realización de actividades de promoción del flamenco en colaboración con el Ayuntamiento de Cabra en las actividades dinamizadoras que se van a realizar en el mes de Junio dentro de la Feria de San Juan.*

*Según el objeto del convenio queda justificada la competencia municipal en materia correspondiente."*

*Debe decir: **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO:** Es objeto del presente la defensa, el conocimiento, la promoción y la difusión del flamenco y la cultura flamenca en todas sus vertientes, tanto musicales, toque, baile y cante.*

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

La Peña Flamenca estará obligada a la realización de actividades de promoción del flamenco en colaboración con el Ayuntamiento de Cabra en las actividades dinamizadoras que se van a realizar durante el año 2024.

Según el objeto del convenio queda justificada la competencia municipal en materia correspondiente.”

El resto del convenio se mantiene tal cual se aprobó en Junta de Gobierno Local.

Firmado electrónicamente en la fecha de la firma.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.: FERNANDO PRIEGO CHACÓN.”

La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA APROBAR la propuesta de Alcaldía más arriba transcrita.

## **6.-SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (GEX 2023/21902, 2024/3907 Y 2024/4399).**

Dentro de este punto, se adoptaron los siguientes acuerdos:

### **6.-1 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS PARA EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERÍAS PARA CAMBIO DE USO DE SALÓN A APARCAMIENTO EN C/MARQUÉS DE CABRA (GEX 2023/21902).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. David Pastor González, en representación de D. Manuel Pareja Sánchez, con ██████████ registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el Nº 013/RET/E/2023/9279, de fecha 06-10-2023, (expediente Gex 2023/21902), por el que solicita concesión de licencia municipal de obras para la ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras para cambio de uso de salón a aparcamiento en C/ Marqués de Cabra, nº 7 de esta localidad.

Visto el informe favorable del arquitecto técnico municipal, de fecha 18-06-2024, que dice literalmente lo que sigue:

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

**Nº ref. de entrada:** 013/RET/E/2023/9279 de 06-10-2023

**Exp. GEX:** 2023-21902

**Asunto:** SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS PROCEDIMIENTO ABREVIADO PARA REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERÍA PARA CAMBIO DE USO DE SALÓN A APARCAMIENTO

**Interesado:** MANUEL PAREJA SANCHEZ

**Ubicación:** CALLE MARQUES DE CABRA 7, 14.940 CABRA - CORDOBA

**Ref. Catastral:** 2683735UG7428S0001UG

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la providencia de alcaldía de fecha 10/10/2023 y en los artículos 302 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, y 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de MANUEL PAREJA SANCHEZ, referente a la concesión de licencia de obras para la ejecución de REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERÍA PARA CAMBIO DE USO DE SALÓN A APARCAMIENTO sito en CALLE MARQUES DE CABRA 7, 14.940 CABRA - CORDOBA, se emite el siguiente informe urbanístico:

#### **DOCUMENTACIÓN APORTADA**

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

**PRIMERO.-** Con fecha 6-10-2022 y y nº de registro de entrada 013/RET/E/2023/9279, se presenta solicitud de licencia de obras acompañada de PROYECTO DE CAMBIO DE USO DE SALÓN A APARCAMIENTO CALLE MARQUES DE CABRA 7, 14.940 CABRA - CORDOBA suscritO por el ingeniero técnico industrial D. David Pastor González, con un presupuesto de ejecución material de 3.142,54 euros.

**SEGUNDO.** Con fecha 25-10-2023 se requiere al interesado aportación de documentación en la que se designe un nuevo técnico con competencias para la actuación solicitada.

**TERCERO.-** Con fecha 23-04-2024 y nº de registros 013/RET/E/2024/3978 se presenta solicitud de licencia de obras acompañada de PROYECTO DE CAMBIO DE USO DE SALÓN A APARCAMIENTO CALLE MARQUES DE CABRA 7, 14.940 CABRA - CORDOBA suscritO por el Arquitecto D. Emilio Roldán Carnerero, con un presupuesto de ejecución material de 3.142,54 euros.

### **RÉGIMEN JURÍDICO**

**PRIMERO.-** En relación a la normativa urbanística, son de aplicación general Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUÁ).

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

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

### **ANÁLISIS URBANÍSTICO**

**PRIMERO.** - Que las obras se pretenden realizar sobre una edificación existente cuya clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO y su calificación es CASCO ANTIGUO 1 (CA1).

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

- Cumple con los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- Cumple con las determinaciones urbanísticas dado que las obras no alteran la configuración arquitectónica del edificio existente.
- Cumple con la incidencia en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en el Catálogo.
- Cumple la normativa sectorial de aquellas previsiones atribuidas expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 287.2 del GLISTA.

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

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

### **SE INFORMA**

**Favorablemente** sobre la solicitud de licencia urbanística de obras para REFORMA DE VIVIENDA

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERÍA PARA CAMBIO DE USO DE SALÓN A APARCAMIENTO en CALLE MARQUES DE CABRA 7, 14.940 CABRA - CORDOBA, 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).
- 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 **31,43 €.**
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.

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

Igualmente, conforme al apartado 5 del citado artículo, la autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

De otro lado y según lo dispuesto en el artículo 5.38 de las Normas Urbanísticas, para las licencias de obras de edificación de nueva planta, reforma o ampliación, previendo afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose **con carácter previo a la licencia una fianza** cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra prevista, esto es, **31,43 €.**

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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

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, cuenta y cargo del titular del inmueble, y en lugar que cumpla las condiciones reglamentarias.

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

a) Por obras de reformas efectuadas por el abonado con posterioridad a la instalación del contador y que dificulten su lectura, revisión o facilidad de sustitución.

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

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

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

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

### **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**

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024



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.

Es todo cuanto se debe informar,

Firmado electrónicamente en el día de la fecha

EL TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo. Juan J. Reyes Benítez”

**Visto** el informe jurídico emitido al efecto por la Secretaría General, de fecha 18-06-2024, que obra en el expediente administrativo de referencia.

**La Junta de Gobierno Local, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, CUERDA CONCEDER a D. Manuel Pareja Sánchez licencia municipal de obras para la ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras para cambio de uso de salón a aparcamiento en C/ Marqués de Cabra, nº 7 de esta localidad, con base en el informe técnico más arriba transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.**

**A efectos de regularización catastral el interesado deberá ponerse en contacto con el Departamento del Catastro de este Ayuntamiento.**

◇◇◇◇

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

## **6.-2 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA CON GARAJE Y PISCINA EN C/SANTA TERESA DE JORNET (GEX 2024/3907).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D. Raúl Aguilera Granados, en representación de D. Antonio Panadero Ortiz, con ██████████, registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2024/1318, de fecha 12-02-2024, (expediente Gex 2024/3907), por el que solicita licencia municipal de obras para vivienda unifamiliar en esquina con paraje y piscina en C/ Santa Teresa de Jornet, 114 de esta localidad.

**Visto** el informe favorable emitido por el arquitecto municipal con fecha 14-06-2024, del siguiente tenor:

**“Expediente n.º:** GEX 3907/24  
**Promotor:** ANTONIO PANADERO ORTIZ; CARMEN M. ROLDÁN VIDACAL  
**Representante:** D. F. JAVIER MUÑOZ AGUILAR; D. RAÚL AGUILERA GRANADOS  
**Técnicos:** D. F. JAVIER MUÑOZ AGUILAR; D. RAÚL AGUILERA GRANADOS  
**Situación:** CALLE SANTA TERESA JORNET, 114, 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 4188114UG7448N0001IG  
**Finca registral:** 27.491  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS

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

*En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de 23 de febrero de 2024 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 Antonio Panadero Ortiz y Carmen M. Roldán Vidacal, representados por D. F. Javier Muñoz Aguilar y D. Raúl Aguilera Granados, referente a la solicitud de licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar en equina con garaje y piscina sita en calle Santa Teresa de Jornet, 114, se emite el siguiente informe técnico:*

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

*Se solicita licencia urbanística de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar en esquina con garaje y piscina sita en calle Santa Teresa de Jornet, 114, 14940 (Cabra), con referencia catastral 4188114UG7448N0001IG.*

*El solar donde pretende llevarse a cabo la actuación se encuentra en la esquina de una hilera de viviendas adosadas. Posee una forma irregular en L contando con doble fachada hacia la calle Santa Teresa de Jornet y zonas verdes. Asimismo, se caracteriza por un gran desnivel desde la calle de acceso a su interior resultando una pendiente del 44% que se traduce en una diferencia de cota superior a 4 metros.*

*En base a lo anterior y teniendo en cuenta que el terreno natural está compuesto de rellenos de baja resistencia incompatibles con la cimentación del edificio, se proyecta una vivienda con dos plantas de altura de forma que, hacia la calle Santa Teresa de Jornet, resulta una edificación de una planta de altura, mientras que hacia el patio interior de la parcela se erigen una edificación con dos plantas de altura. La vivienda queda rematada con una cubierta plana.*

*En cuanto a su posición, siendo un solar en esquina, la vivienda queda adosada al lindero susceptible de edificarse. El resto de parcela se destina a espacio libre contando con piscina y patio.*

*Así, resultan los siguientes parámetros urbanísticos:*

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	271,98
Altura de la edificación (plantas)	2 (PB+I)
Altura de la edificación (m)	3,46
Ocupación (%)	56,45

## **SEGUNDO.- ANTECEDENTES**

Con fecha de 12 de febrero de 2024 y número de registro 013/RET/E/2024/1318, se solicita licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras en la parcela referenciada.

Con fecha de 23 febrero de 2024, 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 3 de octubre de 2023, se dicta Providencia en la que se dispone iniciar, conforme a la propuesta de la Oficina Técnica de este Ayuntamiento, expediente de otorgamiento de licencia de obras, a los efectos de tramitar el procedimiento regulado en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 297 a 304 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

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 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.

## **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.

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

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

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

De conformidad con el artículo 288 del RGLISTA y, en idénticos términos, el artículo 29 de la Ordenanza, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se 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:

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

A. 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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

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 con garaje y piscina, es compatible urbanísticamente conforme al artículo 8.53 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas).

**B. 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.

**2º. 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.**

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. Por su parte, el uso de garaje se permite como uso pormenorizado.

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

A tal respecto, debe tenerse en cuenta que el solar es esquina estando la vivienda proyectada solamente adosada al lindero susceptible de ser edificado.

**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.**

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

*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).*

*En cuanto a la altura, el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas preceptúa que la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1). No obstante, el artículo 7.38 de las Normas Urbanísticas establece que, de manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.*

*Así, tal y como se justifica en la documentación técnica aportada, la vivienda proyectada se ha diseñado solamente con una planta hacia la calle como consecuencia del desnivel existente en el solar.*

*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.*

**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.**

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

*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.*

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

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

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

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

*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.*

**3º. 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.*

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

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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

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:

VÉRTICES DE EDIFICACIÓN		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
V-01	374005,70	4148600,22
V-02	374005,45	4148599,47
V-03	374002,81	4148591,75
V-04	374000,59	4148585,24
V-05	374000,37	4148585,26
V-06	373994,90	4148585,82
V-15	373993,54	4148602,85
V-16	373992,75	4148599,18
V-17	373993,13	4148599,10
V-18	373992,07	4148594,16
V-19	373992,41	4148594,09
V-20	373992,39	4148593,99
V-21	373996,47	4148593,11

VÉRTICES DE PISCINA		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
V-07	373989,20	4148586,40
V-08	373986,34	4148586,69
V-09	373986,10	4148586,71
V-10	373987,98	4148594,04
V-22	373990,94	4148593,29

#### **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 aquella, al objeto de determinar la base imponible de los correspondientes tributos e ingresos de derecho público derivados de las obras, es el siguiente: **156.778,77 €**.

#### **OCTAVO.- GESTIÓN DE RESIDUOS**

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024



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 **332 m<sup>3</sup>**, correspondiendo a residuos de construcción y demolición 32 m<sup>3</sup> y a tierras no reutilizadas 300 m<sup>3</sup>.

Así pues, en defecto de Ordenanza municipal, el artículo 81 del citado Decreto establece que el importe de dicha fianza será del 1% del presupuesto de ejecución material total de la obra, esto es **1.567,79 €**.

En virtud de todo lo anterior,

### SE INFORMA

**Favorablemente** sobre la solicitud de licencia urbanística de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar en esquina con garaje y piscina sita en Santa Teresa de Jornet, 114, 14940 (Cabra), con referencia catastral 4188114UG7448N0001IG, 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 tasas 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 **1.567,79 €**.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Esta comunicación deberá estar visada por los Colegios Profesionales correspondientes.

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.

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

Igualmente, conforme al apartado 5 del citado artículo, la autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

De otro lado y según lo dispuesto en el artículo 5.38 de las Normas Urbanísticas, para las licencias de obras de edificación de nueva planta, reforma o ampliación, previendo afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose **con carácter previo a la licencia una fianza** cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra prevista, esto es, **1.567,79 €**.

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

## **SEGUNDO.- OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA O PARCELAS COLINDANTES**

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

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

## **TERCERO.- CONTADOR DE AGUA POTABLE**

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

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

- 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.

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

- 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.

#### **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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

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.

Es todo cuanto se debe informar,

En Cabra, a fecha de la firma electrónica.  
Fdo.: El Arquitecto Municipal.”

**Visto** el informe jurídico emitido al efecto por la Secretaría General, de fecha 14-06-2024, 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. Antonio Panadero Ortiz licencia municipal de obras para vivienda unifamiliar en esquina con paraje y piscina en C/ Santa Teresa de Jornet, 114 de esta localidad, con base en el informe técnico más arriba transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.**

**A efectos de regularización catastral el interesado deberá ponerse en contacto con el Departamento del Catastro de este Ayuntamiento.**

◇◇◇◇

#### **6.-3 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIARA ENTRE MEDIANERAS ESQUINA CON GARAJE Y PISCINA EN C/ALCALDE FRANCISCO ROJAS LÓPEZ (GEX 2024/4399).**

Se dio cuenta del escrito presentado por D<sup>a</sup> María de Tíscar Ramírez Molina, en representación de D. Cristian Quero Mesa, con ██████████ registrado telemáticamente de entrada en este Ayuntamiento con el nº 013/RET/E/2024/1562, de fecha 19-02-2024, (expediente GEx 2024/4399), por el que solicita licencia municipal de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras esquina con garaje y piscina en C/Alcalde Francisco Rojas López, nº 16 (según Catastro, C/ Manuel Mora Mazorriaga, nº 3, Parcela 5), de esta localidad.

**Visto** el informe favorable emitido por el arquitecto municipal, de fecha 14-06-2024, del siguiente tenor:

“Expediente n.º: GEX 4399/24

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

**Promotor:** D. CRISTIAN QUERO MESA; D<sup>a</sup>. ÁNGELA MARÍA ZURBANO PÉREZ  
**Representante:** D<sup>a</sup>. MARÍA DE TÍSCAR RAMÍREZ MOLINA  
**Técnico:** D<sup>a</sup>. MARÍA DE TÍSCAR RAMÍREZ MOLINA  
**Situación:** CALLE ALCALDE FRANCISCO ROJAS LÓPEZ, 16 (SEGÚN CATASTRO, CALLE MANUEL MORA MAZORRIAGA, 3, PARCELA 5), 14940 CABRA (CÓRDOBA)  
**Ref. Catastral:** 4089116UG7438N0001HA  
**Finca registral:** 27.491  
**Asunto:** LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS

### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de 23 de febrero de 2024 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. D. Cristian Quero Mesa y D<sup>a</sup>. Ángela María Zurbano Pérez, representados por D<sup>a</sup>. María De Tíscar Ramírez Molina, referente a la solicitud de licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras equina con garaje y piscina sita en calle Alcalde Francisco Rojas López, 16 (según Catastro, calle Manuel Mora Mazorriaga, 3, Parcela 5), 14940 Cabra (Córdoba), 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 con garaje y piscina sita en calle Alcalde Francisco Rojas López, 16 (según Catastro, calle Manuel Mora Mazorriaga, 3, Parcela 5), 14940 Cabra (Córdoba), con referencia catastral 4089116UG7438N0001HA.

El solar donde pretende llevarse a cabo la actuación se encuentra en una manzana de viviendas en hilera adosadas. Cabe destacar que el solar cuenta con fachada a dos calles opuesta.

En base a lo anterior, se proyecta una vivienda unifamiliar entre medianeras que cuenta con una planta sobre rasante. Hacia la calle Alcalde Francisco Rojas López se produce el acceso principal de la vivienda, mientras que hacia la calle Capitán General Gutiérrez Mellado se dispone el acceso para el garaje de la vivienda.

La vivienda resultante tiene forma de U compuesta por tres cuerpos entre los que se encierra un patio con piscina. Todas las estancias La mayoría de espacios se abren al espacio libre interior cuyas dimensiones garantizan la adecuada iluminación y ventilación de todos los espacios.

En cuanto a su posición, siendo un solar con fachada a dos calles, la vivienda queda alineada a vial y adosada a los dos linderos susceptibles de edificarse.

Así, resultan los siguientes parámetros urbanísticos:

Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	294,79
Altura de la edificación (plantas)	1 (PB+I)
Altura de la edificación (m)	3,60
Ocupación (%)	63,26

#### SEGUNDO.- ANTECEDENTES

Con fecha de 19 de febrero de 2024 y número de registro 013/RET/E/2024/1562, se solicita licencia urbanística de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras en la parcela referenciada.

Código seguro de verificación (CSV):

6189 A464 145F 058C 56EF



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

Con fecha de 23 febrero de 2024, 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 3 de octubre de 2023, se dicta Providencia en la que se dispone iniciar, conforme a la propuesta de la Oficina Técnica de este Ayuntamiento, expediente de otorgamiento de licencia de obras, a los efectos de tramitar el procedimiento regulado en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 297 a 304 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

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 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Con fecha de 10 de abril de 2024 y número de registro 013/RET/E/2024/3389, se aporta documentación técnica complementaria.

#### **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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024



6189A464145F058C56EF

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 la arquitecta D<sup>a</sup>. María De Tíscar Ramírez Molina.
- Comunicación de la aceptación por parte de la Dirección Facultativa del encargo realizado por el promotor para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete según legislación vigente, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos y de seguridad que afecten al proyecto y a la ejecución de las obras.
- Estudio sobre la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen, suscrito por la arquitecta D<sup>a</sup>. María De Tíscar Ramírez Molina.

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

De conformidad con el artículo 288 del RGLISTA y, en idénticos términos, el artículo 29 de la Ordenanza, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se 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:

5º. El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

C. 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 con garaje y piscina, es compatible urbanísticamente conforme al artículo 8.53 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra (en adelante, Normas Urbanísticas).

D. Comprobación de la presentación de la totalidad de la documentación exigible.

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

*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.*

6º. *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:*

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

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

11º. *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. Por su parte, el uso de garaje se permite como uso pormenorizado.*

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

*A tal respecto, debe tenerse en cuenta que el solar cuenta con dos fachadas a dos calles opuestas.*

12º. *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.*

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 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).*

*En cuanto a la altura, la vivienda se erige en una única planta sobre rasante. Así, el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas preceptúa que la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1). No obstante, el artículo 7.38 de las Normas Urbanísticas establece que, de manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.*

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

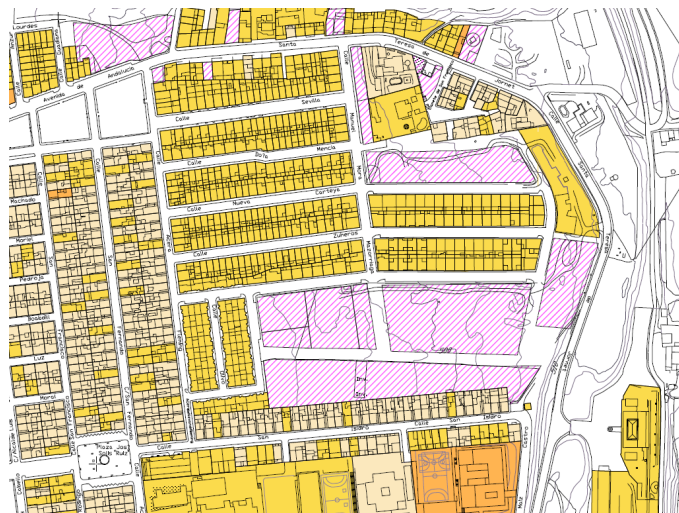
Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en [www.cabra.es](http://www.cabra.es)

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024



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



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

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

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

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

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

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.

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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

*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.*

**15º. 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.*

**16º. 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).*

**17º. 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.*

**18º. 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.*

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

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

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

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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

*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.*

*7º. 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.*

*8º. 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:*

### **Piscina**

COORDENADAS X	COORDENADAS Y
373921.6950	4148722.0305
373918.6949	4148722.0315

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

373918.6933	4148717.0315
373921.6934	4148717.0305
373921.6950	4148722.0305

**Porche vivienda**

COORDENADAS X	COORDENADAS Y
373918.1972	4148728.8835
373924.3367	4148728.8815
373924.3360	4148726.9126
373924.6360	4148726.9125
373924.6357	4148725.8814
373918.1962	4148725.8835
373918.1972	4148728.8835

**Vivienda**

COORDENADAS X	COORDENADAS Y
373929.0413	4148736.3362
373925.5100	4148735.8500
373921.0973	4148735.2218
373917.0100	4148734.6400
373913.0884	4148734.1401
373912.0451	4148734.0245
373912.0899	4148706.9010
373913.6716	4148706.9037
373915.5546	4148706.9068
373917.6847	4148706.9096
373920.5200	4148706.9061
373923.1081	4148706.9029
373924.5549	4148706.9010
373926.6777	4148706.8984
373928.6479	4148706.8959
373929.0900	4148706.8953
373929.0900	4148707.2262
373929.0900	4148713.0458
373918.1920	4148713.0489
373918.1915	4148711.5989
373916.5915	4148711.5995
373916.5942	4148719.7005
373916.2942	4148719.7006
373916.2948	4148721.7158
373916.5948	4148721.7157
373916.5979	4148731.1652
373918.1979	4148731.1647
373918.1972	4148728.8835
373924.3367	4148728.8815
373924.3360	4148726.9126
373929.0733	4148726.9115
373929.0413	4148736.3362

**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: **186.963,56 €.**

**OCTAVO.- GESTIÓN DE RESIDUOS**

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

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 **499,72 m<sup>3</sup>**, correspondiendo a residuos de construcción y demolición 37,27 m<sup>3</sup> y a tierras no reutilizadas 462,45 m<sup>3</sup>.

Así pues, en defecto de Ordenanza municipal, el artículo 81 del citado Decreto establece que el importe de dicha fianza será del 1% del presupuesto de ejecución material total de la obra, esto es **1.869,64 €**.

En virtud de todo lo anterior,

### SE INFORMA

**Favorablemente** sobre la solicitud de licencia urbanística de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar entre medianeras con garaje y piscina sita en calle Alcalde Francisco Rojas López, 16 (según Catastro, calle Manuel Mora Mazorriaga, 3, Parcela 5), 14940 Cabra (Córdoba), con referencia catastral 4089116UG7438N0001HA, 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 tasas 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 **1.869,64 €**.
- 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

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

- afecten al proyecto y a la ejecución de las obras. Esta comunicación deberá estar visada por los Colegios Profesionales correspondientes.
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones visado por el colegio profesional correspondiente, si procede.

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

Igualmente, conforme al apartado 5 del citado artículo, la autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

De otro lado y según lo dispuesto en el artículo 5.38 de las Normas Urbanísticas, para las licencias de obras de edificación de nueva planta, reforma o ampliación, previendo afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose **con carácter previo a la licencia una fianza** cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra prevista, esto es, **1.869,64 €**.

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 aquélla. No obstante, será **siempre a cargo del abonado, toda modificación en el emplazamiento del contador ocasionada por cualquiera de los siguientes motivos:**

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024



6189A464145F058C56EF

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

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

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

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

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

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

*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.*

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024

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.

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 Secretaría General, de fecha 14-06-2024, 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. Cristian Quero Mesa licencia municipal de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras esquina con garaje y piscina en C/Alcalde Francisco Rojas López, nº 16 (según Catastro, C/ Manuel Mora Mazorriaga, nº 3, Parcela 5), de esta localidad, con base en el informe técnico más arriba transcrito y con los condicionantes incluidos en el mismo.

A efectos de regularización catastral el interesado deberá ponerse en contacto con el Departamento del Catastro de este Ayuntamiento

#### **7.-CERTIFICACIONES DE OBRA (GEX 2018/8725 Y 2023/23604).**

Dentro de este punto, se adoptaron los siguientes acuerdos

#### **7.-1 CERTIFICACIÓN Nº 42 Y FACTURA DE LA OBRA "SUMINISTRO E INSTALACIÓN EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO CON MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GARANTÍA TOTAL DE LOS ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN LED Y SISTEMA DE TELEGESTIÓN PARA ALUMBRADO PÚBLICO" (GEX 2018/8725).**

Vista la certificación nº 42 y factura del “Suministro e instalación en régimen de arrendamiento con mantenimiento integral y garantía total de los elementos de iluminación LED y telegestión para alumbrado público”, expedida por la Dirección Facultativa a favor del contratista ELEC NOR SERVICIOS Y

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024



PROYECTOS S.A.U., con NIF A-79486833, expediente GEX 2018/8725, por importe de DIECISEIS MIL SESENTA Y OCHO EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO (16.068,03 €), IVA incluido.

**Visto** el informe favorable de la Intervención de Fondos municipal, de fecha 13-06-2024, 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 certificación.

◇◇◇◇

**7.-2 CERTIFICACIÓN Nº 1 Y FACTURA DE LA OBRA "REMODELACIÓN PISCINA DE 50 M. EN PARQUE DEPORTIVO HELIODORO MARTÍN AVDA. FUENTE DEL RIO, 64 DE CABRA." (GEX 2023/23604).**

Vista la certificación nº 1 y factura de la obra "Remodelación piscina de 50m (reposición lámina y varios) en Parque Deportivo Heliodoro Martín, Avda. Fuente del Río, 64", expedida por la Dirección Facultativa a favor del contratista GENERAL DE PISCINAS POZOBLANCO, S.L., con NIF: B-14959068, expediente GEX 2023/23604, por importe de VEINTE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (20.231,48€), IVA incluido.

**Visto** el informe favorable de la Intervención de Fondos municipal, de fecha 13-06-2024, 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 certificación.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levantó la sesión siendo las once horas y siete minutos (11:07h) 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-**

✉ Plaza de España, 14 - 14940 Cabra (Córdoba) ☎ 957 520 050 📠 957 520 575 🌐 www.cabra.es

Código seguro de verificación (CSV):

**6189 A464 145F 058C 56EF**



6189A464145F058C56EF

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

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 26-06-2024

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 26-06-2024