

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 14 DE NOVIEMBRE DE 2.025.-

En la Ciudad de Sanlúcar la Mayor, a 14 de noviembre de 2025, siendo las 08:28 horas, previa convocatoria al efecto realizada en tiempo y forma, se reúnen en la Sala de Juntas de la Casa Consistorial, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Raúl Castilla Gutiérrez, que se encuentra asistido de D^a Beatriz Crivell Reyes, Secretaria General, los Sres. D. Juan Salado Ríos, D^a Feliciano Bernal Romero, D. Álvaro García Gutiérrez, D. Eduardo J. Macías García y D. Alfredo González Naranjo, todos los cuales forman la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

Es objeto de la reunión celebrar la sesión correspondiente al día de la fecha, para conocer de los asuntos de su competencia en virtud de delegación del Sr. Alcalde, efectuada mediante Decreto nº 1744/2024, de fecha 29/11/24.

Abierta la sesión por la Presidencia, y comprobado por la Secretaría la existencia de quórum de asistencia necesario, se procede a conocer y resolver acerca de los distintos asuntos que integran el Orden del Día, en relación de los cuales, se adoptaron los siguientes acuerdos:

1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 31 DE OCTUBRE DE 2025.

Por la Presidencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 91 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se pregunta a los sres. reunidos si tienen que formular alguna observación al borrador del acta de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 31 de octubre de 2025. Al no formularse observación alguna, se entiende aprobada por unanimidad de los seis miembros que la integran.

2.- PROPUESTA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. EXPTE. 2025-RPA_01-000017.

Visto que con fecha 05/02/2025 ha tenido entrada en el Registro de este Ayuntamiento, con el núm. 849, solicitud de reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por D. , en nombre y representación de D. , con DNI , por presuntas lesiones ocasionadas por la caída producida en la vía pública el pasado día 10/04/2023, a las 16:10 horas, provocada por el deslizamiento de su bicicleta a consecuencia del mal estado de conservación del pavimento tras la celebración de la Semana Santa. Aporta valoración económica de las consecuencias del daño producido.

Considerando lo establecido en el artículo 106.2 de la Constitución Española; artículos 4, 77, 78, y restantes preceptos del Título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP); Capítulo IV de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP); artículo 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; artículos 223 a 225 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás normativa de aplicación.

Considerando el Decreto núm. 757/2025, de 4 de julio, que nombra a D. , funcionario de este Ayuntamiento, como instructor, con carácter permanente, de cuantos procedimientos de responsabilidad patrimonial se tramiten en este Ayuntamiento. Contra esta designación podrá promoverse recusación por parte de los interesados, en los casos y a través de los procedimientos previstos en los artículos 23 y 24 de la LRJSP.

Visto cuanto antecede, de conformidad con la normativa citada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto núm. 1744/2024, de 29 de noviembre, la Junta de Gobierno Local, con la

ausencia del Sr. Alcalde, Don Raúl Castilla Gutiérrez, por incurrir en causa de abstención prevista en el Art. 23 de la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por unanimidad de los cinco miembros presentes, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Sin prejuzgar el resultado final del expediente, admitir a trámite la reclamación formulada por D. , en nombre y representación de D. , sobre la responsabilidad patrimonial referida en la parte expositiva del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Indicar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 86 de la LPACAP, el Ayuntamiento podrá acordar con el interesado la terminación convencional del procedimiento mediante acuerdo indemnizatorio.

TERCERO.- Los actos de instrucción necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución, se realizarán de oficio y a través de medios electrónicos por el órgano que tramite el procedimiento, de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV de la LPACAP, sin perjuicio del derecho de los interesados a proponer aquellas actuaciones que requieran su intervención o constituyan trámites legal o reglamentariamente establecidos.

CUARTO.- Que ha transcurrido el plazo de seis meses desde que se inició el procedimiento, establecido en el artículo 91.3 de la LPACAP, sin que se haya recaído y notificado resolución expresa o, en su caso, formalizado acuerdo. No obstante, en virtud de lo dispuesto en el art. 21 LPACAP, existe la obligación de dictar resolución expresa en todos los procedimientos, por parte de la Administración, y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación.

QUINTO.- Además, aunque el mencionado artículo 91.3 de la LPACAP establezca que transcurrido el plazo de seis meses desde que se inició el procedimiento se pueda entender que la resolución es contraria a la indemnización del particular, el art. 24.3.b) de la LPACAP, dispone que: "En los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio."

SEXTO.- Solicitar informe al Servicio cuyo funcionamiento pudo haber ocasionado la presunta lesión indemnizable. Este informe deberá emitirse en el plazo de 10 días, a contar desde la recepción de la notificación. A la solicitud de informe se adjuntará copia completa del expediente.

SÉPTIMO.- Suspender, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.1.d) LPACAP, el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición del informe preceptivo indicado en el punto anterior, y la recepción del mismo. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

OCTAVO.- Emplazar como interesado en el expediente a la entidad "MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.", al ser la compañía con la que este Ayuntamiento tiene asegurado el riesgo por responsabilidad civil.

NOVENO.- Notificar el presente acuerdo al interesado y a la entidad "MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.", para que puedan, según establece el artículo 76.1 de la LPACAP, en cualquier momento del procedimiento anterior al trámite de audiencia, aducir alegaciones y aportar documentos u otros elementos de juicio.

3.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN ESTIMATORIA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. EXPTE. 2024-RPA_01-000010.

Vista la propuesta suscrita por el Técnico de Administración General, de fecha 12 de noviembre de 2025, del siguiente tenor literal:

“INFORME - PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

D. , instructor del Expediente MOAD núm. 2024/RPA_01/000010 que se está tramitando en el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor en relación con la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por D. , en representación de la compañía cumplidos los trámites establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, emite este **INFORME** sobre la base de los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 22 de julio de 2021 y núm. de registro de entrada 6842, fue presentada ante este Ayuntamiento solicitud de Responsabilidad Patrimonial por D. , en nombre y representación de la compañía eléctrica (ANTERIORMENTE), con CIF , por presuntos daños ocasionados en una línea de baja tensión aérea, propiedad de ésta, a consecuencia de unas actividades realizadas por operarios municipales en la Calle Real de este municipio.

Al escrito de solicitud, se acompaña el parte de recogida de datos en daños a instalaciones (parte de campo), junto con la factura, valorándose los daños producidos en un importe de 995,96 euros.

SEGUNDO.- A la vista de las actuaciones practicadas y los documentos e informaciones obrantes en el expediente, ha resultado inequívoca la relación de causalidad entre la lesión y el funcionamiento del servicio público, la valoración del daño y el cálculo de la cuantía de la indemnización, acordándose por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 06/10/25, la suspensión de la tramitación del procedimiento general de responsabilidad patrimonial que se venía siguiendo, y su continuación por los trámites del procedimiento simplificado o abreviado.

En cuanto a este respecto, no se presenta alegación alguna por parte de la agraviada durante el plazo concedido, por lo que el instructor continúa con la tramitación simplificada de este procedimiento.

TERCERO.- Se han realizado todos los actos de instrucción y recibido los informes solicitado por el órgano instructor que son necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos, en virtud de los cuales se va a proceder a realizar la propuesta de resolución.

A estos hechos les resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resultan de aplicación los artículos 32 a 37 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público -LRJSP- y concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-, y artículo 96 de esta última.

SEGUNDO.- Que ha transcurrido el plazo de seis meses, establecido en el artículo 91.3 de la LPACAP, sin que haya recaído y notificado resolución expresa o, en su caso, se haya formalizado acuerdo. No obstante, en virtud de lo dispuesto en el art. 21 LPACAP, existe la obligación de dictar resolución expresa en todos los procedimientos, por parte de la Administración, y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación.

TERCERO.- Además, aunque el artículo 91.3 de la LPACAP establezca que transcurrido el plazo de seis meses desde que se inició el procedimiento se pueda entender que la resolución es contraria a la indemnización del particular, el art. 24.3.b) de la LPACAP, dispone que: “En los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio.”

CUARTO.- De conformidad con el art. 81.2 LPACAP, en relación con el artículo 17.14 de la Ley 2/2024, de 19 de julio, del Consejo Consultivo de Andalucía, no es preceptivo el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, al no rebasar la reclamación la cuantía de 50.000 euros.

De acuerdo con los antecedentes y consideraciones expuestas, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29/11/2024, se eleva a la Junta de Gobierno Local, como órgano competente para resolver, la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Estimar la reclamación en concepto de responsabilidad patrimonial presentada por D. , en representación de la compañía y, en consecuencia, reconocer el derecho de la reclamante a percibir una indemnización pecuniaria de **1.166,16 euros (995,96 euros de principal y 170,20 euros de intereses de demora)**, en concepto de resarcimiento por los daños producidos en sus bienes, como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos de esta corporación.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, así como a la entidad "MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.", aseguradora del ayuntamiento.

TERCERO.- Comunicar la presente resolución a la Intervención y Tesorería Municipal, a los efectos de hacer efectivo el pago de la indemnización reconocida.

Es lo que se informa a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio, decidirá lo pertinente."

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

4.- PROPUESTA DESISTIMIENTO DE RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. EXPTE. 2025-RRP_01-000004.

Visto que con fecha de 22/05/25 y con registro de entrada n.º 4096, fue formulada reclamación de responsabilidad patrimonial a este Ayuntamiento por D. , con D.N.I. , por presuntas lesiones ocasionadas como consecuencia de la caída producida en la vía pública el pasado día 09/05/2025, indicando textualmente lo siguiente: "En la mañana del día 9 de mayo de 2025, sobre las 11,15 horas caminaba junto a mi mujer [...] por la calle Jose Luís Escobar Me tropecé con un agujero en la calzada que no estaba señalizado de ninguna manera [...]".

Visto que con fecha de 15 de octubre de 2025, se le notificó al interesado acuerdo de la Junta de Gobierno Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 28/08/25, sobre subsanación de deficiencias de la reclamación presentada, requiriéndole que aportase en el plazo de 10 días hábiles, la documentación que a continuación se detalla, advirtiéndole que, de no aportar la misma en el plazo indicado, se le tendría por desistido de su petición, previa resolución que debería ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP). La documentación requerida fue la siguiente:

- Fotocopia del D.N.I.
- Evaluación económica de la responsabilidad patrimonial, si fuera posible.

– Informe médico de consolidación de las secuelas que haya padecido, si lo hubiere, o informe de alta médica, de conformidad con el art. 67 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Visto que durante el plazo concedido al interesado no se ha aportado documentación alguna, como se pone de manifiesto en la Diligencia de Secretaría de fecha 05/11/25.

Visto cuanto antecede, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO: Declarar el **desistimiento** de la reclamación de responsabilidad patrimonial a esta Corporación, formulada por D. , al no haber subsanado su solicitud en el plazo concedido, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dándose por finalizado el procedimiento.

SEGUNDO: Notificar la presente Resolución al interesado, indicándole el régimen de recursos aplicable.

5.- SOLICITUD DE LICENCIA DIVISIÓN HORIZONTAL. EXPTE.2023-DHI_02-000003.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 13 de noviembre de 2025, del siguiente tenor literal:

“ PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL SOBRE LICENCIA DE DIVISIÓN HORIZONTAL EN C/ REF. CATASTRAL , EXPTE. 2023/DHI_02/000003.

Vista la solicitud de licencia de división horizontal presentada con fecha 20/06/2023 y Registro de Entrada n.º 7369, a realizar en el edificio existente en C/ y de esta localidad, referencia catastral , según documentación técnica aportada por la persona interesada.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 04/07/2025.

Visto el informe de Secretaría, emitido con fecha 18/08/2025.

Considerando, a la vista de dichos informes, que no procede el otorgamiento de la licencia solicitada en los términos planteados, procediendo, con carácter previo a la división del inmueble:

- O bien la legalización previa de la obra realizada a instancias del interesado conforme al artículo 152.8 de la LISTA, que dispone que “La legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente podrá instarse, en todo momento, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística”. Para ello deberá acreditarse que se trata de obras compatibles con la legislación y ordenación urbanística aportando el proyecto correspondiente, y seguirse el procedimiento en orden a la obtención por el interesado del título administrativo por el que se legalicen las obras realizadas.

- O bien la declaración del inmueble en situación de asimilado a fuera de ordenación, siempre y cuando concurran los presupuestos legales y se siga el procedimiento previsto en el Capítulo I del Título VIII del RGLISTA.

Considerando que la división del inmueble en dos viviendas se entenderá en su caso implícita en la resolución por la que se legalice o en su caso se declare el inmueble en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Considerando lo dispuesto en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Considerando que el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el Alcalde de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, si bien dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud de la Resolución de Alcaldía núm 1744/2024, de 29 de noviembre.

Visto cuanto antecede, por medio de la presente, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.- Denegar a la interesada, como promotora de la actuación, licencia de división horizontal a realizar en el edificio existente C/ , y de esta localidad, referencia catastral , en los términos planteados, procediendo, con carácter previo a la división del inmueble, la tramitación de uno de los siguientes procedimientos en orden a legalizar o regularizar la situación del inmueble:

- O bien la legalización previa de la obra realizada a instancias del interesado conforme al artículo 152.8 de la LISTA, que dispone que "La legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente podrá instarse, en todo momento, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística". Para ello deberá acreditarse que se trata de obras compatibles con la legislación y ordenación urbanística aportando el proyecto correspondiente, y seguirse el procedimiento en orden a la obtención por el interesado del título administrativo por el que se legalicen las obras realizadas.

- O bien la declaración del inmueble en situación de asimilado a fuera de ordenación, siempre y cuando concurren los presupuestos legales y se siga el procedimiento previsto en el Capítulo I del Título VIII del RGLISTA.

Asimismo, dado que el inmueble se encuentra dentro del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor, deberá tenerse en cuenta lo preceptuado en el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a la interesada, instándola a solicitar la legalización o regularización de la situación urbanística del inmueble en los términos señalados en el apartado anterior.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Técnicos del Área de Urbanismo."

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

6.- PROPUESTA LICENCIA DE PARCELACIÓN. EXPTE. 2024-LPA_02-000005.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 7 de noviembre de 2.025, del siguiente tenor literal:

“PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL PARA DIVISIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL SITA EN C/ con base en el Proyecto de Reparcelación firmado con fecha noviembre de 2024 presentado con Reg. de Entrada nº 10520 de 25/11/2024. **EXPTE. 2024/LPA_02/000005.**

Vista la solicitud de licencia urbanística presentada con fecha 25/11/2024 y Registro de Entrada n.º 10520, para la división de la parcela catastral sita en C/ con base en el Proyecto de Reparcelación firmado con fecha noviembre de 2024 presentado con Reg. de Entrada nº 10520 de 25/11/2024.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 31/07/2025, del siguiente tenor literal:

“ INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL ”

EXPEDIENTE	2024/LPA_02/000005
ASUNTO	LICENCIA DE SEGREGACIÓN
SITUACIÓN	C/
SOLICITANTE	
CATASTRAL	
PROYECTO	

El técnico que suscribe, en relación con la solicitud de licencia, previa la comprobación correspondiente de la documentación aportada, tanto escrita como gráfica, informa que:

1.- Objeto de la solicitud.

Se informa la **LICENCIA DE PARCELACIÓN** solicitada para la división de la parcela catastral sita en c/ con base en el Proyecto de Reparcelación firmado con fecha noviembre de 2024 presentado con Reg. de Entrada nº 10520 de 25/11/2024.

Estamos en un acto sujeto a licencia, a tenor de lo previsto en el artículo 137.1 de la LISTA y 138.1.a).

En la actualidad hay una sola parcela sin edificaciones ni construcciones. Se plantea la segregación, justificando que es compatible con la ordenación original de la urbanización.

2.- Marco normativo e instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

En materia de urbanismo y ordenación del territorio, es de aplicación lo siguiente:

- **(TRLSTRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
 - **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
 - **(RGLISTA) Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
- Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:
- **(NNSS) Normas Subsidiarias**, aprobadas por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982, publicadas en BOJA el 22 de enero de 1983.
 - **PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE SANLÚCAR LA MAYOR**, aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010.
 - **Plan Parcial nº 16 “Finca Horcaperos”** aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 1993.

3.- Clasificación y calificación urbanística.

El planeamiento urbanístico aplicable es el relativo a las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. el 16 de Diciembre de 1.982 y en concreto la normativa siguiente:

Clasificación	SUELO URBANO CONSOLIDADO.
Calificación	Zona Residencial
Parcelación	Se contempla en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial.
Usos	Residencial
Edificabilidad	La resultante de ocupación y altura
Ocupación	Ocupación 80% en planta baja
Tipología Edificable	Viviendas Unifamiliares entre medianeras
Alineaciones	Separación a lindero público de 5,50 metros.
Altura	2 plantas, 7 metros + 20% en ático
Catalogación y Patrimonio	El inmueble <i>no</i> se encuentra incluido en el "Catálogo de Edificaciones de Carácter Histórico, Artístico, Tipológico o Ambiental de Sanlúcar la Mayor".

4.- Análisis del cumplimiento según el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De conformidad con lo previsto en el 140 LISTA, se informa que se ha comprobado que la actuación sí es conforme con la ordenación urbanística. Respecto lo previsto en el artículo 288 del reglamento LISTA sobre el objeto y alcance de la licencia, se informa que:

a) Se cumplen los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

El inmueble se localiza en suelo clasificado como **URBANO CONSOLIDADO** y calificado dentro de **RESIDENCIAL**. Se actúa en suelo urbano consolidado, no sujeto a actuaciones de transformación urbanísticas pendientes. Las parcelas son edificables.

b) Se cumple con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. Se ha verificado el cumplimiento de las condiciones de parcelación, el uso urbanístico, la densidad y tipología de la edificación, las alineaciones y rasantes, la edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

En la parcela o solar no está prevista la implantación de dotaciones o equipamientos de carácter público o privado. Se cumplen las ordenanzas municipales de edificación y urbanización aplicables.

c) No se produce incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos. La parcela no se encuentra incluida en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor, publicada en el BOJA Nº 49 de 14 de marzo de 2006, según Resolución de 15 de febrero de 2.006 por la que se incoa el procedimiento para la declaración de B.I.C.

d) Se considera cumplida la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

Informes sectoriales. No se considera necesario recabar otros informes previstos en la normativa sectorial.

Sobre la parcela. Eran dos parcelas existentes como resultado del Plan parcial, constatando que, conforme a los artículos 13.3 y 134 de la ley, la actuación proyectada cumple con las condiciones dimensionales y de uso establecidas por el planeamiento urbanístico, siendo unidades aptas para la edificación, que tiene establecida ordenación detallada del suelo, y se encuentran ejecutadas las obras de urbanización, teniendo la condición de solar, con acceso por vías urbanas pavimentadas, alumbrado público en la vía, servicios urbanos de suministros existentes a pie de parcela para agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

No se considera que con la segregación y posterior agregación se originen parcelas o edificaciones en situación legal de fuera de ordenación respecto la ordenación urbanística aplicable. Se comprueba que lo solicitado ces conforme con las ordenanzas municipales de aplicación.

Se comprueba que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable (302 reglamento LISTA).

5.- Descripción de la segregación objeto del informe.

PARCELA INICIAL:

Descripción registral y linderos: los linderos de la finca matriz se encuentran perfectamente delimitados respecto de las parcelas colindantes quedando al noreste, con la ; al Sureste, con las fincas , , sitas en la y ; al Suroeste, con la finca sita en calle y al noroeste, con calle .

Finca registral nº de Sanlúcar la Mayor

Fincas catastral nº

No existe edificación

Superficie registral: 447,98 m²

Superficie catastral: 448,00 m²

Y en su caso superficie real tras medición: 446,23 m²

PARCELAS RESULTANTE (o Solar) 1:

La parcela sita en calle , nº se sitúa entre medianeras y tiene forma rectangular.

La longitud del lindero frontal es de 8,07 metros orientada al noroeste, hacia la calle y la trasera, orientada al Sureste, es de 8,02 m, lindando con el solar 2, al igual que el lindero Suroeste de 24,25 m de longitud.

No existe edificación

Superficie parcela resultante: 197,25 m²

Superficie total construida: 0,00 m²

- Noreste: solar 2 y finca
- Sureste: fincas y
- Suroeste: finca
- Noroeste: calle

PARCELAS RESULTANTE (o Solar) 2:

Corresponde a la parcela sita en , esquina con calle . Resulta una parcela con forma trapezoidal de 7 vértices con uno de sus lados en forma de curva.

El lindero noreste y noroeste es el que da acceso a la calle y , con una longitud de 25,09 m. El lindero sureste tiene una longitud de 19,44 m y el suroeste de 19,63 m.

No existe edificación

Superficie parcela resultante: 248,98 m²

Superficie total construida: 0,00 m²

- Noreste:
- Sureste: finca
- Suroeste: Solar
- Noroeste: calle

6.- Coordenadas UTM.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) de aplicación íntegra, inmediata y directa desde el 23 de diciembre pasado, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

Se aportan las referidas coordenadas por el solicitante, que son las que a continuación se transcriben:

7.- Visita de inspección.

Girada visita, se comprueba que no existen divisiones no autorizadas en estas parcelas.

8.- CONCLUSIÓN.

En base a lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la **LICENCIA DE PARCELACIÓN** solicitada por . para la división de la parcela catastral sita en c/ con base en el Proyecto de Reparcelación ... (firmado con fecha noviembre de 2024 presentado con Reg. de Entrada nº 10520 de 25/11/2024), con sujeción a la siguiente condición:

Según dispone el artículo 91.4 de la LISTA, las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses

siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.”

Visto el informe de Secretaría emitido con fecha 6/11/2025, obrante en el expediente.

Considerando lo dispuesto en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General del la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Considerando que el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el Alcalde de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, si bien dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud de la Resolución de Alcaldía núm 1744/2024, de 29 de noviembre.

*Por medio de la presente, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de **ACUERDO** en los siguientes términos:*

PRIMERO.- Conceder al interesado la **LICENCIA DE DIVISIÓN** de la parcela catastral sita en c/ con base en el Proyecto de Reparcelación redactado y firmado con fecha noviembre de 2024 presentado con Reg. de Entrada nº 10520 de 25/11/2024.

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia urbanística queda condicionado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:, con sujeción a la siguiente condición:

*Según dispone el artículo 91.4 de la LISTA, las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la **presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.** La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.*

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.

TERCERO.- Notificar la presente resolución al interesado y dar traslado a los Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de las tasas e impuestos correspondientes.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

7.- PROPUESTA LICENCIA DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN LA CUBIERTA, CON ASEO, ACCESO DE ESCALERA Y ASCENSOR. EXPTE. 2025-LOE_02-000017.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 7 de noviembre de 2025, del siguiente tenor literal:

“ PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL PARA CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN LA CUBIERTA, CON ASEO, ACCESO DE ESCALERA Y ASCENSOR en Avda. con base en el PROYECTO BÁSICO DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 5042 de 04/06/2024) y SEPARATA DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 992 de 07/02/2024). EXPTE. 2025/LOE_02/000017.

Vista la solicitud de licencia urbanística de obra presentada con Reg. Entr. nº 992 el 07/02/2024, para **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN LA CUBIERTA, CON ASEO, ACCESO DE ESCALERA Y ASCENSOR en** con base en el PROYECTO BÁSICO DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 5042 de 04/06/2024) y SEPARATA DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 992 de 07/02/2024), redactado por el arquitecto

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 16 de octubre de 2025, del siguiente tenor literal:

“ 1.- OBJETO DEL INFORME.

Se emite el presente informe en relación con la solicitud de **LICENCIA DE OBRA** para el consistente en l construcción de una piscina en planta de cubierta, prolongando hasta dicha planta las escaleras y el núcleo de ascensor existente.

El establecimiento hotelero existe en siendo el promotor .

La Licencia de Apertura o de Actividad, se encuentra actualizada mediante la aprobación del procedimiento de control previo ambiental (modificación de la calificación ambiental o declaración de modificación no sustancial de la misma) y del proyecto técnico justificativo del funcionamiento de la piscina y sus servicios accesorios de aseo y de acceso por escalera y ascensor a la planta de cubierta.

Queda informado favorablemente el expediente de la actividad actualizado a julio de 2025, con las nuevas reformas realizadas en planta baja, el cambio de categoría de 3 a 4 estrellas, más la inclusión de la piscina en la cubierta informada favorablemente por el servicio autonómico (Distrito Ssanitario Aljarafe).

Los agentes que intervienen en la obra son:

- **Proyectista:** , arquitecto col. nº
- **Dirección de obras:** , arquitecto col. nº
- **Dirección de Ejecución de las Obras:** por designar.
- **Coordinación de Seguridad y Salud:** por designar.
- **Contratista:** por designar.

2.- DOCUMENTACIÓN.

En esta licencia quedan comprendidos los siguientes proyectos redactado por el arquitecto colegiado n.º :

- **PROYECTO BÁSICO DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL**, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 5042 de 04/06/2024).
- **SEPARATA DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL**, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 992 de 07/02/2024).

3.- ANTECEDENTES.

3.1.- Año 2005. Licencia de obra e instalación.

El establecimiento existe con **licencia de instalación** (2004/LAPE_00519) y **licencia de obras** (LOBR.30/2004) concedidas por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2005 para **HOTEL DE 3 ESTRELLAS**, con **48 habitaciones** y **96 plazas**, incluyendo **salón de celebraciones** y **cafetería**, con un **aforo total de 586 personas**.

Tras la terminación de la obra se concedió la licencia de apertura con fecha 20 de junio de 2008 siendo el titular de la licencia la sociedad

3.2.- Año 2023. Cambio de titularidad.

Se produce el cambio de la titularidad de la licencia 2004/LAPE_00519 para el establecimiento de uso hotelero, pasando del titular inicial representada por D. a representada por D.

3.3.- Año 2023. Reforma.

El pasado 17 de abril de 2023 fue presentada Declaración Responsable por , (R.E. nº 3316) relativa a REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO DE USO HOTELERO en . El pasado 25 de abril de 2023 fue dictada RESOLUCIÓN con nº: 774/2023 por la que se tomaba conocimiento y se admitía la citada Declaración Responsable.

Se encuentra registrado como establecimiento de **Hotel** modalidad de ciudad, categoría de **cuatro estrellas**, con **60 unidades de alojamiento y 120 plazas**.

4.- DESCRIPCIÓN DE LAS NUEVAS ACTUACIONES.

Se pretende por el promotor la adecuación de la planta de cubiertas para la implantación de una piscina con su aseo, para lo que se propone la obra de remonte del ascensor y la escalera hasta esa planta de cubierta.

5.- MARCO NORMATIVO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

5.1.- Marco normativo.

En materia de licencias, el marco legal aplicable es el siguiente:

(TRLSTRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, (Disposición Transitoria Primera).

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

5.2.- Instrumentos de planeamiento aplicables.

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:

(NNSS) Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982.

(POTAUS) Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA de las NNSS. Pleno el 02/02/2010 (BOP de 07/06/2010).

Plan Parcial del Parque Industrial y de Servicios "SOLÚCAR" aprobado definitivamente el 12 de Julio de 1.994 (publicado en BOP Nº 159 de 12/07/1994).

Reformado de Plan Parcial del Parque Industrial y de Servicios "SOLÚCAR" aprobado definitivamente el 2 de julio de 2012 (publicado en BOP Nº 255 de 02/11/2012).

5.3.- Clasificación del suelo según ley vigente (LISTA).

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, regla a)1ª de la LISTA, los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO URBANO**.

5.4.- Clasificación del suelo según la ordenación urbanística y territorial.

Se actúa en una parcela cuyo régimen es el establecido por el PGOU para el en SUELO URBANO CONSOLIDADO. Sobre el USO, según el artículo 74 del Plan Parcial, se admite como compatible con el uso industrial, entre otros, el uso **Hotelero**.

Ordenación urbanística de la parcela.

Según el plan parcial vigente, se tiene que la edificabilidad es de 1m2/1m2, la altura máxima es de 12 metros y el número de plantas es de 3, respetando la separación a linderos de la edificación principal.

Calificación	Zona Z2 Industrial I-1
--------------	------------------------

Usos	Industrial no contaminante y compatibles con parque de servicios (artículo 74)
Tipología	edificación aislada
Altura	3 plantas
Alineaciones	Alineación a vial 6 m. Se mantiene la alineación existente. Alineación a otros linderos 3 m tras demoler la última crujía de la nave existente.
Edificabilidad	1m2t/m2s.

Para la obra de construcción de una piscina en la planta de cubierta, con la prolongación de escaleras y ascensor hacia este nivel, se debe analizar si es compatible con la ordenación urbanística de la parcela. Se aplica en este caso la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.

En el Proyecto aportado se incluye la justificación urbanística de este extremo, como sigue:

“La actuación revista en el presente proyecto se enmarca dentro del ámbito de aplicación de la Ley:

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación:

... Lo dispuesto en esta norma será de aplicación a las actuaciones de mejora de los servicios e instalaciones de los establecimientos..., cuyo objetivo sea la consecución de alguna de las siguientes finalidades:

a) Aumentar el grupo o la categoría del establecimiento...

b) Consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios...

Lo anterior coincide con la pretensión de la construcción de la piscina en el hotel objeto del Proyecto.

Artículo 2. Contenido de la medida

2.3. No será preceptiva la aprobación de un instrumento de planeamiento en el caso de que el proyecto de reforma o ampliación del establecimiento de alojamiento turístico no comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del previsto en el planeamiento urbanístico o del existente materializado en la parcela, si este último fuera mayor, bastando en tal caso la obtención de licencia municipal en los términos previstos en esta ley.

2.4. En la aplicación de lo anterior, como consecuencia de la operación de ampliación o reforma, podrá incrementarse la altura máxima permitida por el planeamiento o la existente, si esta fuera mayor, siempre que sea necesario para ubicar escaleras, ascensores, instalaciones y otros elementos auxiliares de la edificación. Estos elementos no computarán en la edificabilidad máxima permitida.

Igualmente, podrá incrementarse la altura permitida por el planeamiento o la existente, si esta fuera mayor, en cuanto resulte necesario para implantar en la cubierta del edificio servicios complementarios al alojamiento tales como restaurante, gimnasio, spa, solárium, piscina u otros. Las edificaciones y construcciones necesarias para prestar los referidos servicios no podrán ocupar una superficie superior al treinta por ciento de la cubierta, salvo que el planeamiento urbanístico contemple un porcentaje mayor de ocupación por la edificación de este espacio.

Visto lo anterior, el castillete edificado es autorizable en cuanto a altura dado que es necesario para ubicar la escalera de acceso servicios complementarios del hotel, como es la piscina. La superficie del castillete (35,73 m2) es inferior al 30% de la cubierta (30% s/ 603,22 = 180,97 m2).

Por otra parte únicamente es preceptiva la obtención de licencia municipal, sin necesidad de aprobar un instrumento de planeamiento, dado que la superficie edificada es inferior al 10% de la superficie construida legalmente con las ordenanzas del Plan Parcial (35,73 m2 < 10% s/ 1.848,20 m2 = 184,82 m2).”

Se informa, por lo tanto, que ha sido acreditado y justificado que el caso propuesto se encuentra dentro de la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico sin necesidad de modificación del instrumento de ordenación urbanística.

En concreto, puede comprobarse que el aumento de superficie construida en la planta de cubierta cumple con los límites máximos al incremento de la edificabilidad establecidos en la norma que determinan la no necesidad de modificación de la ordenación detallada.

Sobre la **edificabilidad**, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.3 Ley 6/2021, se ha comprobado que con la ampliación del proyecto no se produce un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del previsto en el planeamiento urbanístico o del existente materializado en la parcela. En este caso, tenemos que el aprovechamiento objetivo materializado en la parcela es el de 1m² de techo por cada m² de suelo de parcela (no computando sótanos y porches). El incremento de 14,60 m² es inferior al 10% del aprovechamiento objetivo que es de 193 m².

Igualmente se comprueba que la actuación cumple con los límites máximos de **ocupación** permitida. Se plantea una ocupación que es muy inferior al máximo permitido del 30% por la Ley 6/2021. En concreto, con la superficie de escalera, vestíbulo, aseo (3,82 m x 3,82 m = 14,60 m²) y el vaso de piscina (3,50 m x 9,00 m = 31,50 m²) se puede sumar una ocupación de 14,60 m² + 31,50 m² = 46,10 m². El 30% de la ocupación de la planta de cubierta, que según catastro tiene 560 m², resulta de 168 m², por lo que los 46,10 m² quedan por debajo de los 168 m².

En conclusión, no es preceptiva la aprobación de un instrumento de planeamiento, por comprobarse que el proyecto de ampliación del establecimiento de alojamiento turístico no comporta un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del previsto en el planeamiento urbanístico, coincidente con el existente materializado en la parcela; cumple con los límites máximos al incremento de la **edificabilidad** y cumple con los límites máximos de **ocupación** permitida.

Por otra parte, conforme lo previsto en el artículo 3.2 de la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamientos turísticos, se ha recabado informe (fecha 7 de octubre de 2025) en sentido favorable de la Delegación Territorial en Sevilla de la consejería con competencias en materia de turismo, acerca del pronunciamiento sobre el encaje de la actuación con las finalidades de la Ley expresadas en su artículo 1. Esta obra se propone como una mejora de la oferta de servicios del hotel, reduciendo la estacionalidad, por lo que se enmarca entre los fines previstos en el citado artículo.

6.- ANÁLISIS REGLAMENTO LISTA.

Respecto lo previsto en el artículo 288 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se informa que:

a) Se cumplen los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia. Se actúa en suelo urbano consolidado, no sujeto a actuaciones de transformación urbanísticas pendientes.

b) Se cumple con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. Se ha verificado el cumplimiento de las condiciones de parcelación, el uso urbanístico, la densidad y tipología de la edificación, las alineaciones y rasantes, la edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

Visto el contenido y el alcance del proyecto, se comprueba que esta ampliación de caja de escalera y ascensor, con un aseo adosado en la planta de cubierta, más la construcción del vaso de piscina y su playa de piscina adyacente, forman un conjunto que es conforme y está recogido en los supuestos de obras previstos en la modificación legislativa antes transcrita.

La edificabilidad de la parcela y el aumento de la superficie máxima construida, así como el incremento de altura de la parcela en este edificio ya existente, está entre los objetivos y campo de aplicación de la Ley 6/2021 referida.

Sobre dicha circunstancia, el técnico que suscribe considera que no es preciso realizar modificaciones del instrumento urbanístico por la escasa cuantía del incremento de la edificabilidad, pues con la solución planteada se mantiene alrededor del 3%, por debajo del 10% que marca la necesidad de modificación del instrumento de ordenación de la parcela. Se trata, por lo tanto, de un caso de los previstos en los fundamentos y exposición de motivos del cambio normativo, formulado precisamente para facilitar la innovación de los establecimientos de uso hotelero mediante la reforma y ampliación en planta de cubierta.

En la parcela o solar no está prevista la implantación de dotaciones o equipamientos de carácter público o privado. Se cumplen las ordenanzas municipales de edificación y urbanización aplicables.

c) No se produce incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos. La parcela no se encuentra en el ámbito del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor.

d) Se considera cumplida la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

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.

Para este caso se encuentra afectada por la autorización sectorial de la Consejería con competencias en materia de establecimientos turísticos.

Autorización sanitaria en materia de piscina.

Se ha recibido con fecha 7 de mayo de 2024 el INFORME SANITARIO sobre el Proyecto de Obras referente a Piscina de Uso Colectivo en la cubierta del , según lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 485/2019, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía.

Se concluye con un **DICTAMEN de conformidad** con la documentación presentada para la instalación de la piscina objeto del informe.

Autorización sectorial en materia de turismo.

Se encuentra aportado Informe de Clasificación de Proyecto de Establecimiento de Alojamiento Turístico con resultado FAVORABLE de fecha 5 de julio de 2023 por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, Delegación Territorial en Sevilla sobre la actuación en el establecimiento inscrito con signatura RTA: H/SE/01047 conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y en el artículo 16 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (proyecto con referencia PRY/SE/00025). Se trata de HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS con nombre siendo el titular de la actividad .

Consultado con el servicio de la Delegación de Turismo, se informa que no es preciso obtener nueva autorización relacionando la piscina, toda vez que ésta se encuentra en el exterior del establecimiento y no es objeto de la ya emitida y favorable sobre el interior del edificio dedicado a hotel.

7.- Normativa de obligado cumplimiento.

Se comprueba en la documentación aportada la justificación del cumplimiento de:

- R.D. 401/2003, Ley de Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones y R.D.L. 1/1.998 de 27 de Febrero: no es exigible por la naturaleza del proyecto, siendo nave aislada.
- RD 105/2008, se aporta el preceptivo justificación sobre Gestión de Residuos de Construcción, y se encuentra emitido informe favorable de la técnico de Medio Ambiente de fecha 08/10/2025.
- Ordenanza Municipal de Aparcamientos. La solución de proyecto se considera conforme con la ordenanza.
- Ordenanza de Instalaciones y en las de Condiciones Estéticas. La solución de proyecto se considera conforme con la ordenanza.
- Se cumplimenta y justifica en el Proyecto la normativa Decreto 293/2009 de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- Respecto a la aplicación del RD 314/2006, del Código Técnico de la Edificación, se justifica el cumplimiento de los Documentos Básicos de aplicación.

Se encuentra aportado el ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD, con fecha **enero 2024** y registrado el 7 de febrero de 2024 con R.E. Nº 992. En contenido del documento se comprueba que es el mismo y válido por completo para el alcance de la obra descrita en el documento que fue preparado en enero de 2024 y el posterior documento presantado PROYECTO BÁSICO DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 5042 de 04/06/2024).

8.- Plazos.

Por el artículo 141 LISTA y artículo 307 del Reglamento, las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. El caso general comprende un plazo 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.

9.- Información y publicidad en obras

Según dispone el artículo 313 del Reglamento LISTA, 1. será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros, en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:

a) Emplazamiento de la obra. b) Promotor de la obra. c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales. d) Propietarios del solar o de los terrenos. e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud. f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. g) Instrumento de ordenación que se ejecuta. h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

10.- Presupuesto y tasa.

El Presupuesto de Ejecución Material resultante de los documentos presentados asciende a la cantidad de **62.747,28 €**.

Se aporta justificante del pago de tasa por licencia de obra por importe de 285,42 €.

11.- Coordenadas UTM.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) de aplicación íntegra, inmediata y directa desde el 23 de diciembre pasado, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georeferenciada 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. Se aportan las referidas COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN por el solicitante.

12.- Condiciones.

Deberá presentar en el ayuntamiento, antes del inicio de las obras, para su aprobación los siguientes documentos:

- Proyecto de Ejecución visado
- Deberá comunicarse el nombramiento de la dirección de ejecución de la obra y constructor.
- Al finalizar las obras deberá tramitar la Licencia de Ocupación, con Certificado Final de Obras visado.

13.- CONCLUSIÓN:

Con base en lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la licencia de obra solicitada por . para **construcción de piscina EN LA CUBIERTA, CON ASEO, ACCESO DE ESCALERA Y ASCENSOR en Avda.** con base en el PROYECTO BÁSICO DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 5042 de 04/06/2024) y SEPARATA DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 992 de 07/02/2024) redactado por el arquitecto y sujeta a las condiciones antes expuestas.”

Visto el informe de Secretaría emitido con fecha 6/11/2025, obrante en el expediente.

Considerando lo dispuesto en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General del la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Considerando que el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el Alcalde de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, si bien dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud de la Resolución de Alcaldía núm 1744/2024, de 29 de noviembre.

Por medio de la presente, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de ACUERDO en los siguientes términos:

PRIMERO.- Conceder al interesado la licencia de obra solicitada para una **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN LA CUBIERTA, CON ASEO, ACCESO DE ESCALERA Y ASCENSOR** en con base en el PROYECTO BÁSICO DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 5042 de 04/06/2024) y SEPARATA DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN HOTEL, de fecha marzo de 2024 (con R.E.nº 992 de 07/02/2024), con sujeción a las siguientes condiciones:

Deberá presentar en el ayuntamiento, antes del inicio de las obras, para su aprobación los siguientes documentos:

- Proyecto de Ejecución visado
- Deberá comunicarse el nombramiento de la dirección de ejecución de la obra y constructor.
- Al finalizar las obras deberá tramitar la Licencia de Ocupación, con Certificado Final de Obras visado.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución al interesado y dar traslado a la Jefatura de Policía Local, Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de las tasas e impuestos correspondientes.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

8.- PROPUESTA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLANTA BAJA PARA LOCAL COMERCIAL CON AMPLIACIÓN POR REMONTE DE VIVIENDA. EXPTE. 2025-LOE_02-000027.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 13 de noviembre de 2025, del siguiente tenor literal:

“PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLANTA BAJA PARA LOCAL COMERCIAL CON AMPLIACIÓN POR REMONTE DE VIVIENDA en C/ , con base en el PROYECTO BÁSICO aportado con Reg. Entr. nº 3294 el 17/04/2023. EXPTE. 2025LOE_02/000027.

Vista la solicitud de licencia urbanística de obra presentada con Reg. Entr. Nº 3294, el 17/04/2023, para **REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLANTA BAJA PARA LOCAL COMERCIAL CON AMPLIACIÓN POR REMONTE DE VIVIENDA en C/ , con base en el PROYECTO BÁSICO** aportado con Reg. Entr. nº 3294 el 17/04/2023 redactado por el arquitecto col. nº .

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 10 de noviembre de 2025, del siguiente tenor literal:

**“INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL
INFORME MODIFICADO**

(El presente informe sustituye al anterior emitido con fecha 22 de octubre; se corrigen unas erratas de concordancia de fechas dentro del informe y denominación exacta del título con el del proyecto informado por Cultura, arquitecto y Secretaría. No se producen cambios en el contenido y alcance del Proyecto Básico ni se produce repercusión o alteración en lo ya informado sobre los aspectos urbanísticos propios del control administrativo de trámite de licencia).

EXPEDIENTE	2025/LOE_02/000027
-------------------	---------------------------

ASUNTO	LICENCIA OBRA PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLANTA BAJA PARA LOCAL COMERCIAL CON AMPLIACIÓN POR REMONTE DE VIVIENDA
SITUACIÓN	C/
SOLICITANTE	
CATASTRAL	
PROYECTO	, arquitecto

1.- Objeto de la licencia, tipo de obra y documentación.

Se informa la licencia de obra solicitada para **REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLANTA BAJA PARA LOCAL COMERCIAL CON AMPLIACIÓN POR REMONTE DE VIVIENDA** en C/ , con base en el **PROYECTO BÁSICO** aportado con Reg. Entr. nº 3294 el 17/04/2023.

Estamos en un acto sujeto a licencia, previsto en el artículo 137 de la LISTA. Son obras para las que se exige proyecto técnico y dirección facultativa por lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). Visto el proyecto técnico, se comprueba que define suficientemente la actuación a ejecutar.

Los agentes que intervienen en la obra son:

2. **Proyectista:** , arquitecto col. nº
3. **Dirección de obras:** , arquitecto col. nº
4. **Dirección Ejecución de Obra:** , arq. técnico col. nº
5. **Coordinación Seguridad y Salud:** , arq. técnico col. nº
6. **Contratista:** por designar.

2.- Marco normativo e instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

En materia de urbanismo y ordenación del territorio, es de aplicación lo siguiente:

1. **(TRLSPRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
2. **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
3. **(RGLISTA) Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:

- **(NNSS) Normas Subsidiarias**, aprobadas por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982, publicadas en BOJA el 22 de enero de 1983.
- **PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE SANLÚCAR LA MAYOR**, aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010.

3.- Análisis del cumplimiento según el artículo 288 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El planeamiento urbanístico aplicable es el relativo a las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. el 16 de Diciembre de 1.982 y en concreto la normativa siguiente:

Usos	Residencial, Comercial, Administrativo, Equipamiento Comunitario: Cualquier tipo. Industrias y almacenes compatibles con viviendas
Tipología edificable	Viviendas Unifamiliares entre medianeras o aisladas de 1 ó 2 plantas. Edificios entre medianeras o aislados de 1 ó 2 plantas de uso autorizado (plurifamiliar).
Altura	2 plantas (7,00 metros).+ 20% en ático.
Alineaciones	La edificación se situará en fachada, no admitiéndose retranqueos.

De conformidad con lo previsto en el 140 LISTA, se ha comprobado que la actuación sí es conforme con la ordenación urbanística. Respecto lo previsto en el artículo 288 del reglamento LISTA sobre el objeto y alcance de la licencia, se informa que:

- a) Se cumplen los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

El inmueble se localiza en suelo clasificado como **URBANO CONSOLIDADO** y calificado dentro de **RESIDENCIAL. Urbano residencial. Zona "Crecimiento Histórico no consolidado (Tipo B)"**. Se actúa en suelo urbano consolidado, no sujeto a actuaciones de transformación urbanísticas pendientes. La parcela es edificable.

b) Se cumple con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. Se ha verificado el cumplimiento de las condiciones de parcelación, el uso urbanístico, la densidad y tipología de la edificación, las alineaciones y rasantes, la edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

En la parcela o solar no está prevista la implantación de dotaciones o equipamientos de carácter público o privado. Se cumplen las ordenanzas municipales de edificación y urbanización aplicables.

c) No se produce incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos. La parcela se encuentra incluida en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor, publicada en el BOJA Nº 49 de 14 de marzo de 2006, según Resolución de 15 de febrero de 2.006 por la que se incoa el procedimiento para la declaración de B.I.C. Se encuentra emitida **resolución favorable** por la Delegación Territorial de Cultura en Sevilla de fecha 9 de julio de 2024 (con entrada el día 15).

d) Se considera cumplida la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

Informes sectoriales. No se considera necesario recabar otros informes previstos en la normativa sectorial.

No se considera la edificación en situación de fuera de ordenación respecto la ordenación urbanística aplicable. Se considera que la obra solicitada cumple con las ordenanzas municipales de aplicación.

Sobre la parcela. Se informa que la parcela sobre la que se proyecta la edificación es parcela catastral a la fecha de aprobación de las NNSS, constatando que, conforme a los artículos 13.3 y 134 de la ley, la actuación proyectada cumple con las condiciones dimensionales y de uso establecidas por el planeamiento urbanístico, siendo unidad apta para la edificación, que tiene establecida ordenación detallada del suelo, y se encuentran ejecutadas las obras de urbanización, teniendo la condición de solar, con acceso por vías urbanas pavimentadas, alumbrado público en la vía, servicios urbanos de suministros existentes a pie de parcela para agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

4.- Normativa de obligado cumplimiento.

Se comprueba en la documentación aportada la justificación del cumplimiento de:

- Ordenanza Municipal de Aparcamientos. Según la ordenanza de aparcamientos, no es obligatoria la dotación para casos en los que haya menos de 6 viviendas.
- Ordenanza de Instalaciones y en las de Condiciones Estéticas. Se considera conforme.
- Se cumple y justifica en el Proyecto la normativa Decreto 293/2009 de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- Respecto a la aplicación del RD 314/2006, del Código Técnico de la Edificación, se justifica el cumplimiento de los Documentos Básicos de aplicación.

5.- Gestión de residuos.

Es aplicable el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición; se aporta la justificación correspondiente al Estudio de Gestión de Residuos de Construcción, y se adjunta informe de la técnico de Medio Ambiente.

6.- Tasas.

Se aporta justificante del pago de tasas.

7.- Plazos.

Según el artículo 141 de la LISTA, a partir del día siguiente al de notificación de la licencia se establece un plazo de **un año para el inicio** de la obra y de **tres años para la terminación**.

8.- Información y publicidad en obras.

Según dispone el artículo 313 del Reglamento LISTA, 1. será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros, en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información: a) Emplazamiento de la obra. b) Promotor de la obra. c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales. d) Propietarios del solar o de los terrenos. e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud. f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. g) Instrumento de ordenación que se ejecuta. h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

9.- **Coordenadas UTM.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) de aplicación íntegra, inmediata y directa desde el 23 de diciembre pasado, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

Se aportan las referidas COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN:

10.- **Condiciones.**

- Antes del inicio de la obra deberá aportar la siguiente documentación: Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud.
- Deberá comunicarse el nombramiento del constructor.
- En caso de necesitar cajón de obra o bien operaciones que afecten al acerado o al tráfico en la calzada, deberá solicitarse. En caso de necesitar obras de apertura de zanjas en la vía pública, deberá depositarse fianza que cubra dicha obra según la ordenanza municipal vigente; en todo caso, antes de la concesión de la licencia de primera ocupación se exigirá que la calzada y el acerado presenten un estado correcto.
- Al finalizar las obras deberá tramitar la Licencia de Primera Ocupación del nuevo inmueble, presentando el Certificado Final de Obras visado, más la documentación acreditativa de la infraestructura común de telecomunicaciones, en su caso, y deberá aportarse informe de ensayo que justifique el cumplimiento in situ de los aislamientos acústicos exigidos, según el Artículo 27, apartado 3 ajustado a las normas establecidas en la Instrucción Técnica 5, (en cumplimiento del nuevo Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía).

11.- **Presupuesto.**

El presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de **76.899,11 €**.

12.- **CONCLUSION**

Con base en lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la licencia de obra solicitada para la **REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLANTA BAJA PARA LOCAL COMERCIAL CON AMPLIACIÓN POR REMONTE DE VIVIENDA en C/** , con base en el PROYECTO BÁSICO aportado con Reg. Entr. nº 3294 el 17/04/2023 y sujeta a las condiciones antes expuestas.”

Visto el informe de Secretaría emitido con fecha 7 de noviembre de 2025 obrante en el expediente.

Considerando lo dispuesto en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General del la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Considerando que el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el Alcalde de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de

Régimen Local, si bien dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud de la Resolución de Alcaldía núm 1744/2024, de 29 de noviembre.

Por medio de la presente, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.- Conceder al interesado, como promotor de la actuación, licencia urbanística de obra a realizar en C/ , referencia catastral , cuya clasificación urbanística es de suelo urbano y calificación de residencial, consistente en **REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLANTA BAJA PARA LOCAL COMERCIAL CON AMPLIACIÓN POR REMONTE DE VIVIENDA**, según PROYECTO BÁSICO aportado con Reg. Entr. nº 3294 el 17/04/2023, que queda incorporado a la licencia urbanística como condición material de la misma, y correspondiendo la dirección facultativa de las obras al arquitecto colegiado nº , con un presupuesto de ejecución material de **76.899,11 €**.

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia urbanística queda condicionado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

- Antes del inicio de la obra deberá aportar la siguiente documentación: Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud.
- Deberá comunicarse el nombramiento del constructor.
- En caso de necesitar cajón de obra o bien operaciones que afecten al acerado o al tráfico en la calzada, deberá solicitarse. En caso de necesitar obras de apertura de zanjas en la vía pública, deberá depositarse fianza que cubra dicha obra según la ordenanza municipal vigente; en todo caso, antes de la concesión de la licencia de primera ocupación se exigirá que la calzada y el acerado presenten un estado correcto.
- Al finalizar las obras deberá tramitar la Licencia de Primera Ocupación del nuevo inmueble, presentando el Certificado Final de Obras visado, más la documentación acreditativa de la infraestructura común de telecomunicaciones, en su caso, y deberá aportarse informe de ensayo que justifique el cumplimiento in situ de los aislamientos acústicos exigidos, según el Artículo 27, apartado 3 ajustado a las normas establecidas en la Instrucción Técnica 5, (en cumplimiento del nuevo Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía).

TERCERO.- Comunicar al interesado que **no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado**, que deberá incluir el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, en su caso.

Al referido Proyecto **se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución**, los proyectos parciales u otros documentos técnicos 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 ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable **será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.**

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

CUARTO.- La licencia urbanística se otorga por un plazo de **un año** para iniciar las obras, y de **tres años** para su terminación. Se podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa del interesado formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

QUINTO.- La licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que se pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

SEXTO.- Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito, al cual deberá acompañar el Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, que estas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

El inmueble no podrá ser ocupado ni iniciados los usos para que fue previsto hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de ocupación.

SÉPTIMO.- El Municipio de Sanlúcar la Mayor se encuentra incluido en la Mancomunidad para la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos Guadalquivir que cuenta con una Ordenanza Reguladora de la Gestión de los Residuos Urbanos en el ámbito de la Mancomunidad, con fecha de entrada en vigor 25 de mayo de 2.006. En esta ordenanza se encuentran incluidos como residuos especiales los residuos de construcción y demolición y se indica que:

1.- Será responsabilidad de los productores o poseedores de Residuos de Construcción y Demolición su segregación previa, a fin de garantizar que los residuos que se destinen al Vertedero de Residuos de Construcción y Demolición tengan en todo momento su consideración de inertes. Se evitará la presencia de residuos biodegradables y/o aquellos que, aún no siendo tóxicos en sí mismos, puedan sufrir reacciones por las que se produzcan sustancias tóxicas (maderas tratadas que desprendan gases tóxicos al valorizarlas energéticamente, algunos plásticos no valorizables, etc.)”.

2.- En todo caso, será responsabilidad de los productores o poseedores de Residuos de Construcción y Demolición separar en origen los residuos generados, a fin de garantizar en todo momento la total ausencia de residuos peligrosos.

Indicar que, en el caso de incumplimientos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular” y que los incumplimientos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, serán sancionados conforme al régimen sancionador previsto en la misma.

OCTAVO.- Notificar la presente resolución al interesado y dar traslado a la Jefatura de Policía Local, Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de

las tasas e impuestos correspondientes, todo ello conforme al importe de **76.899,11 €**, que constituye la Base Imponible.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

9.- PROPUESTA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR. EXPTE. 2025-LOE_02-000001.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 11 de noviembre de 2025, del siguiente tenor literal:

“PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS en C/ (catastral), con base en el PROYECTO BÁSICO aportado con Reg. Entr. nº 302 el 16/01/2025 . EXPTE. 2025/LOE_02/000001.

Vista la solicitud de licencia urbanística de obra presentada con Reg. Entr. nº 302 el 16/01/2025, para una **VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS en C/ (catastral)**, con base en el PROYECTO BÁSICO redactado por el arquitecto col. nº

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 20 de octubre de 2025, del siguiente tenor literal:

“ INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

EXPEDIENTE	2025/LOE_02/000001
ASUNTO	LICENCIA OBRA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
SITUACIÓN	C/
SOLICITANTE	
CATASTRAL	
PROYECTO	, arquitecto

1.- Objeto de la licencia, tipo de obra y documentación.

Se informa la licencia de obra solicitada por **SOLEDAD CUTIÑO BARRERA** para una **VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS en C/ (catastral)** con base en el PROYECTO BÁSICO aportado con Reg. Entr. nº 302 el 16/01/2025 redactado por el arquitecto , de fecha octubre 2024.

Estamos en un acto sujeto a licencia, a tenor de lo previsto en el artículo 137 de la LISTA. Son obras para las que se exige proyecto técnico y dirección facultativa por lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). Visto el proyecto técnico, se comprueba que define suficientemente la actuación a ejecutar.

Los agentes que intervienen en la obra son:

- **Proyectista:** , arquitecto col. nº
- **Dirección de obras:** , arquitecto col. nº
- **Dirección de Ejecución de las Obras:** por designar.
- **Coordinación de Seguridad y Salud:** por designar.

- Contratista: por designar.

2.- Marco normativo e instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

En materia de urbanismo y ordenación del territorio, es de aplicación lo siguiente:

- (TRLRU) **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
- (LISTA) **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
- (RGLISTA) **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.** Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:
- (NNSS) **Normas Subsidiarias**, aprobadas por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982, publicadas en BOJA el 22 de enero de 1983.
- **PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE SANLÚCAR LA MAYOR**, aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010.
- **Plan Parcial nº 14 “Camino de Palmillas”** aprobado definitivamente por la CPOTU el 29 de junio de 1994.

3.- Clasificación y calificación urbanística.

El planeamiento urbanístico aplicable es el relativo a las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. el 16 de Diciembre de 1.982 y en concreto la normativa siguiente:

Clasificación	SUELO URBANO CONSOLIDADO.
Calificación	Zona Residencial
Parcelación	Se contempla como parcela existente del Plan Parcial.
Usos	Residencial
Edificabilidad	No se limita
Ocupación	Ocupación 80% en planta baja
Tipología Edificable	Viviendas Unifamiliares entre medianeras, aisladas, adosadas o pareadas
Alineaciones	Separación a lindero público mínimo 3 metros
Altura	2 plantas
Catalogación y Patrimonio	El inmueble <u>no</u> se encuentra incluido en el “Catálogo de Edificaciones de Carácter Histórico, Artístico, Tipológico o Ambiental de Sanlúcar la Mayor”.

De conformidad con lo previsto en el 140 LISTA, se informa que se ha comprobado que la actuación sí es conforme con la ordenación urbanística. Respecto lo previsto en el artículo 288 del reglamento LISTA sobre el objeto y alcance de la licencia, se informa que:

- a) Se cumplen los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia. El inmueble se localiza en suelo clasificado como **URBANO CONSOLIDADO** y calificado dentro de **RESIDENCIAL**. Se actúa en suelo urbano consolidado, no sujeto a actuaciones de transformación urbanísticas pendientes. La parcela es edificable.
- b) Se cumple con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. Se ha verificado el cumplimiento de las condiciones de parcelación, el uso urbanístico, la densidad y tipología de la edificación, las alineaciones y rasantes, la edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos. En la parcela o solar no está prevista la implantación de dotaciones o equipamientos de carácter público o privado. Se cumplen las ordenanzas municipales de edificación y urbanización aplicables.
- c) No se produce incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos. La parcela no se encuentra incluida en la delimitación del sector del Conjunto

Histórico de Sanlúcar la Mayor, publicada en el BOJA Nº 49 de 14 de marzo de 2006, según Resolución de 15 de febrero de 2.006 por la que se incoa el procedimiento para la declaración de B.I.C.

d) *Se considera cumplida la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.*

Informes sectoriales. No se considera necesario recabar otros informes previstos en la normativa sectorial.

No se considera el inmueble o finca en situación de fuera de ordenación respecto la ordenación urbanística aplicable. Se considera que la obra solicitada cumple con las ordenanzas municipales de aplicación.

Sobre la parcela. Esta parcela es la resultante de una segregación solicitada y aprobada. Se trata de una parcela resultante del Plan Parcial 14. No existe edificación.

En resumen, se informa que la parcela sobre la que se proyecta la edificación cumple con las condiciones dimensionales y de uso establecidas por el planeamiento urbanístico, siendo unidad apta para la edificación, que tiene establecida ordenación detallada del suelo, y se encuentran ejecutadas las obras de urbanización, teniendo la condición de solar, con acceso por vías urbanas pavimentadas, alumbrado público en la vía, servicios urbanos de suministros existentes a pie de parcela para agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

4.- Normativa de obligado cumplimiento.

Se comprueba en la documentación aportada la justificación del cumplimiento de:

- RD 105/2008, se aporta la justificación correspondiente al Estudio de Gestión de Residuos de Construcción, y se adjunta informe de la técnico de Medio Ambiente.*
- Ordenanza Municipal de Aparcamientos. Según la ordenanza de aparcamientos, no es obligatoria la dotación para casos en los que haya menos de 6 viviendas.*
- Ordenanza de Instalaciones y en las de Condiciones Estéticas. Se considera conforme.*
- Se cumplimenta y justifica en el Proyecto la normativa Decreto 293/2009 de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.*
- Respecto a la aplicación del RD 314/2006, del Código Técnico de la Edificación, se justifica el cumplimiento de los Documentos Básicos de aplicación.*
- R.D. 401/2003, Ley de Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones R.D.L. 1/1.998 de 27 de Febrero, no le es de aplicación al ser vivienda unifamiliar.*

5.- Tasas .

Se aporta justificante del pago de tasas de la que se adjunta justificante de dicho depósito por importe de 270,79 €.

6.- Plazos.

*Según el artículo 141 de la LISTA, a partir del día siguiente al de notificación de la licencia se establece un plazo de **un año** para el **inicio** de la obra y de **tres años** para la **terminación**.*

7.- Información y publicidad en obras.

Según dispone el artículo 313 del Reglamento LISTA, 1. será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros, en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información: a) Emplazamiento de la obra. b) Promotor de la obra. c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales. d) Propietarios del solar o de los terrenos. e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud. f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. g) Instrumento de ordenación que se ejecuta. h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

8.- Coordenadas UTM.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) de aplicación íntegra, inmediata y directa desde el 23 de diciembre pasado, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente

georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

9.- Condiciones.

- Antes del inicio de la obra deberá aportar la siguiente documentación: Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud.
- Deberá comunicarse el nombramiento de la dirección facultativa y del constructor.
- En caso de necesitar obras de apertura de zanjas en la vía pública, deberá depositarse fianza que cubra dicha obra según la ordenanza municipal vigente; en todo caso, antes de la concesión de la licencia de primera ocupación se exigirá que la calzada y el acerado presenten un estado correcto.
- En caso de necesitar cajón de obra o bien operaciones que afecten al acerado o al tráfico en la calzada, deberá solicitarse.
- Al finalizar las obras deberá tramitar la Licencia de Primera Ocupación del nuevo inmueble, presentando el Certificado Final de Obras visado, más la documentación acreditativa de la infraestructura común de telecomunicaciones y deberá aportarse informe de ensayo que justifique el cumplimiento in situ de los aislamientos acústicos exigidos, según el Artículo 28, apartado 3 ajustado a las normas establecidas en la Instrucción Técnica 5, (en cumplimiento del nuevo Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 6/2012, BOJA nº 24 que entró en vigor el 6 marzo de 2012).

6.- Presupuesto.

El presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de **87.841,02 €**.

7.- CONCLUSION

Con base en lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la la licencia de obra solicitada para **una VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS** en C/ (catastral) con base en el PROYECTO BÁSICO aportado con Reg. Entr. nº 302 el 16/01/2025 redactado por el arquitecto , de fecha octubre 2024, y sujeta a las condiciones antes expuestas.

Visto el informe de Secretaría emitido con fecha 7 de noviembre de 2025, obrante en el expediente.

Visto, asimismo, el informe complementario del Arquitecto Municipal, de fecha 10 de noviembre de 2025, que dice como sigue:

“Se ha comprobado que el documento de PROYECTO BÁSICO aportado con Reg. Entr. nº 302 el 16/01/2025, que fue objeto del **informe** del arquitecto municipal y del **informe** de Secretaría General, no contenía la firma del autor, el arquitecto

Ha sido aportado al expediente el mismo documento conteniendo la firma del arquitecto . Han sido cotejados ambos documentos y se comprueba que son el mismo Proyecto, salvo la firma.

(Se ha comprobado en otras ocasiones que por motivos de compatibilidad, encriptado y versiones de los softwares informáticos que intervienen, a veces desaparece la firma digital o sello de visado, en su caso, en el momento de la presentación digital por la sede electrónica).

Queda comprobado que el PROYECTO SUJETO A LICENCIA es el mismo que el que fue objeto de los informes técnicos que obran en el expediente con referencia 2025/LOE_02/000001”

Considerando lo dispuesto en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General del la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Considerando que el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el Alcalde de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de

Régimen Local, si bien dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud de la Resolución de Alcaldía núm 1744/2024, de 29 de noviembre.

*Por medio de la presente, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de **ACUERDO** en los siguientes términos:*

PRIMERO.- Conceder a la interesada, como promotora de la actuación, licencia urbanística de obra a realizar en el solar sito en C/ , referencia catastral , cuya clasificación urbanística es de suelo urbano y calificación de residencial, consistente en **VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, según Proyecto Básico aportado con Reg. Entr. nº 302 el 16/01/2025, redactado por el arquitecto , de fecha octubre 2024, que queda incorporado a la licencia urbanística como condición material de la misma, y correspondiendo la dirección facultativa de las obras al arquitecto colegiado nº , con un presupuesto de ejecución material de **87.841,02 €**.

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia urbanística queda condicionado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

- Antes del inicio de la obra deberá aportar la siguiente documentación: Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud.
- Deberá comunicarse el nombramiento de la dirección facultativa y del constructor.
- En caso de necesitar obras de apertura de zanjas en la vía pública, deberá depositarse fianza que cubra dicha obra según la ordenanza municipal vigente; en todo caso, antes de la concesión de la licencia de primera ocupación se exigirá que la calzada y el acerado presenten un estado correcto.
- En caso de necesitar cajón de obra o bien operaciones que afecten al acerado o al tráfico en la calzada, deberá solicitarse.
- Al finalizar las obras deberá tramitar la Licencia de Primera Ocupación del nuevo inmueble, presentando el Certificado Final de Obras visado, más la documentación acreditativa de la infraestructura común de telecomunicaciones y deberá aportarse informe de ensayo que justifique el cumplimiento in situ de los aislamientos acústicos exigidos, según el Artículo 28, apartado 3 ajustado a las normas establecidas en la Instrucción Técnica 5, (en cumplimiento del nuevo Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía).

TERCERO.- Comunicar al interesado que **no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado**, que deberá incluir el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, en su caso.

Al referido Proyecto **se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución**, los proyectos parciales u otros documentos técnicos 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 ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

*Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable **será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.***

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

CUARTO.- La licencia urbanística se otorga por un plazo de **un año** para iniciar las obras, y de **tres años** para su terminación. Se podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa del interesado formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

QUINTO.- La licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que se pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

SEXTO.- Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito, al cual deberá acompañar el Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, que estas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

El inmueble no podrá ser ocupado ni iniciados los usos para que fue previsto hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de ocupación.

SÉPTIMO.- El Municipio de Sanlúcar la Mayor se encuentra incluido en la Mancomunidad para la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos Guadalquivir que cuenta con una Ordenanza Reguladora de la Gestión de los Residuos Urbanos en el ámbito de la Mancomunidad, con fecha de entrada en vigor 25 de mayo de 2.006. En esta ordenanza se encuentran incluidos como residuos especiales los residuos de construcción y demolición y se indica que:

1.- Será responsabilidad de los productores o poseedores de Residuos de Construcción y Demolición su segregación previa, a fin de garantizar que los residuos que se destinen al Vertedero de Residuos de Construcción y Demolición tengan en todo momento su consideración de inertes. Se evitará la presencia de residuos biodegradables y/o aquellos que, aún no siendo tóxicos en sí mismos, puedan sufrir reacciones por las que se produzcan sustancias tóxicas (maderas tratadas que desprendan gases tóxicos al valorizarlas energéticamente, algunos plásticos no valorizables, etc.).”

2.- En todo caso, será responsabilidad de los productores o poseedores de Residuos de Construcción y Demolición separar en origen los residuos generados, a fin de garantizar en todo momento la total ausencia de residuos peligrosos.

Indicar que, en el caso de incumplimientos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular” y que los incumplimientos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, serán sancionados conforme al régimen sancionador previsto en la misma.

OCTAVO.- Notificar la presente resolución al interesado y dar traslado a la Jefatura de Policía Local, Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de

las tasas e impuestos correspondientes, todo ello conforme al importe de **87.841,02 €**, que constituye la Base Imponible.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

10.- PROPUESTA PARA LEGALIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA. EXPTE. 2025-LOE_02-000024.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 12 de noviembre de 2025, del siguiente tenor literal:

“PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL PARA LEGALIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA EN C/ (REFERENCIA CATASTRAL) EXPTE. 2025/LOE_02/000024.

Vista la solicitud de **LEGALIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA** en C/ , con base en el Expediente de Legalización redactado por el arquitecto (visado con nº de 07/02/2025, presentada con Reg. Entr. 1270, el 20/02/2025.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 3 de noviembre 2025, que a continuación se transcribe:

“Informe de los Servicios Técnicos Municipales

REFERENCIA: 2025/LOE_02/000024
ASUNTO: LEGALIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
SOLICITANTE:
LOCALIZACIÓN: C/
REF. CATASTRAL:

El técnico que suscribe, en relación con la solicitud de licencia, previa la comprobación correspondiente de la documentación aportada, tanto escrita como gráfica, informa que:

1.- Objeto de la solicitud.

Se informa la **LEGALIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA** solicitada por en con base en el Expediente de Legalización redactado por el arquitecto (visado con nº presentado con Reg. de Entrada nº 1270 de 20/02/2025).

Son obras para las que se exige proyecto técnico y dirección facultativa por lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). Se plantea un procedimiento de **legalización**, estando en el supuesto previsto en el artículo 152.8 de la Ley 7/2021: “la legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente podrá instarse, en todo momento, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística”.

Visto el proyecto técnico, se comprueba que define suficientemente la actuación a ejecutar.

Los agentes que intervienen en la obra son:

- **Proyectista:** , arquitecto col. nº
- **Dirección de obras:** no procede
- **Dirección de Ejecución de las Obras:** no procede
- **Coordinación de Seguridad y Salud:** no procede
- **Contratista:** no procede

2.- Marco normativo e instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

En materia de urbanismo y ordenación del territorio, es de aplicación lo siguiente:

- **(TRLRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
- **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
- **(RGLISTA) Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.** Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:
- **(NNSS) Normas Subsidiarias**, aprobadas por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982, publicadas en BOJA el 22 de enero de 1983.
- **PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE SANLÚCAR LA MAYOR**, aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010.

3.- Clasificación y calificación urbanística.

El planeamiento urbanístico aplicable es el relativo a las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. el 16 de Diciembre de 1.982 y en concreto la normativa siguiente:

Clasificación	URBANO CONSOLIDADO
Calificación	TIPO B
Parcela mínima	150 m ² y 6 metros de fachada
Artículo 37	Las parcelas existentes a la redacción de las NNSS 1982 (plano I-20) se consideran a todos los efectos unidades edificatorias. Podrán segregarse o dividirse parcelas actuales, mediante la correspondiente licencia municipal de parcelación. En este caso, las parcelas resultantes deberán tener una superficie mínima de 150 m ² y una longitud de fachada de 6 metros. Podrán, asimismo, unirse parcelas colindantes siempre que se cumplan las siguientes condiciones: – que el número máximo de parcelas agregadas o unidas sea tres. – que la superficie resultante de la agregación no sea superior a 400 m ² .
Usos	Residencial, Comercial, Administrativo, Equipamiento Comunitario: Cualquier tipo. Industrias y almacenes compatibles con viviendas
Tipología edificable	Viviendas Unifamiliares entre medianeras o aisladas de 1 ó 2 plantas. Edificios entre medianeras o aislados de 1 ó 2 plantas de uso autorizado (plurifamiliar).
Altura	2 plantas (7,00 metros).+ 20% en ático.
Alineaciones	La edificación se situará en fachada, no admitiéndose retranqueos.

4.- Análisis del cumplimiento según el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De conformidad con lo previsto en el 140 LISTA, se informa que se ha comprobado que la actuación sí es conforme con la ordenación urbanística. Respecto lo previsto en el artículo 288 del reglamento LISTA sobre el objeto y alcance de la licencia, se informa que:

a) Se cumplen los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia. El inmueble se localiza en suelo clasificado como **URBANO CONSOLIDADO** y calificado dentro de **RESIDENCIAL**. Se actúa en suelo urbano consolidado, no sujeto a actuaciones de transformación urbanísticas pendientes.

b) Se cumple con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. Se ha verificado el cumplimiento de las condiciones de parcelación, el uso urbanístico, la densidad y tipología de la edificación, las alineaciones y rasantes, la edificabilidad, altura de la edificación,

ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

En la parcela o solar no está prevista la implantación de dotaciones o equipamientos de carácter público o privado. Se cumplen las ordenanzas municipales de edificación y urbanización aplicables.

c) No se produce incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos. La parcela no se encuentra incluida en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor, publicada en el BOJA Nº 49 de 14 de marzo de 2006, según Resolución de 15 de febrero de 2.006 por la que se incoa el procedimiento para la declaración de B.I.C.

d) Se considera cumplida la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

Informes sectoriales. No se considera necesario recabar otros informes previstos en la normativa sectorial.

Sobre la parcela.

Se informa que las parcelas son existentes a la entrada en vigor de las NNSS, constatando que, conforme a los artículos 13.3 y 134 de la ley, la actuación proyectada cumple con las condiciones dimensionales y de uso establecidas por el planeamiento urbanístico, siendo unidades aptas para la edificación, que tiene establecida ordenación detallada del suelo, y se encuentran ejecutadas las obras de urbanización, teniendo la condición de solar, con acceso por vías urbanas pavimentadas, alumbrado público en la vía, servicios urbanos de suministros existentes a pie de parcela para agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

- La parcela sobre la que se plantea la licencia tiene una superficie de 193,82 m², que es superior a la parcela mínima establecida en las Normas Urbanísticas aplicables en la Zona Tipo B (Normas Subsidiarias de 1982). la fachada que tiene es inferior a la mínima de 6 metros fijada por las NNSS para la zona tipo B; sin embargo consultado el Plano de Información de las normas Subsidiarias, en cumplimiento de lo indicado en el artículo 37 de las Normas urbanísticas, se comprueba que la parcela era existente a la entrada en vigor de las NNSS y por lo tanto se considera "unidad edificatoria".
- Con RE n.º 9954 de 31/10/2025 se aportan escrituras de segregación y agregación según condición impuesta por la ley y contenida en el acuerdo de Junta de Gobierno local de fecha 6 de octubre de 2025.
- La vivienda se ubica en la C/ con referencia catastral con una superficie total de 193,82 m².
- La parcela **no** se encuentra incluido en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor, publicada en el BOJA Nº 49 de 14 de marzo de 2006, según Resolución de 15 de febrero de 2.006 por la que se incoa el procedimiento para la declaración de B.I.C.

Se comprueba que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable (302 reglamento LISTA).

5.- Normativa de obligado cumplimiento.

Se comprueba en la documentación aportada la justificación del cumplimiento de:

- RD 105/2008, sobre Gestión de Residuos, no procede, al tratarse de una legalización de obra que fue iniciada y terminada hace más de seis años.
- Ordenanza Municipal de Aparcamientos. Según la ordenanza de aparcamientos, no es obligatoria la dotación para casos en los que haya menos de 6 viviendas.
- Ordenanza de Instalaciones y en las de Condiciones Estéticas. Se considera conforme.
- Se cumplimenta y justifica en el Proyecto la normativa Decreto 293/2009 de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- Respecto a la aplicación del RD 314/2006, del Código Técnico de la Edificación, se justifica el cumplimiento de los Documentos Básicos de aplicación.

6.- Tasas .

Se aporta justificante del pago de tasas de la que se adjunta justificante de dicho depósito.

7.- Plazos.

No procede, al tratarse de una legalización de obra que fue iniciada y terminada hace más de seis años.

8.- Información y publicidad en obras.

No procede, al tratarse de una legalización de obra que fue iniciada y terminada hace más de seis años.

9.- Coordenadas UTM.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) de aplicación íntegra, inmediata y directa desde el 23 de diciembre pasado, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida. Se aportan las referidas coordenadas por el solicitante, que son las que a continuación se transcriben:

10.- Condiciones.

No procede imponer condiciones especiales.

11.- Presupuesto.

El presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de **121,537,66 €**

12.- CONCLUSIÓN.

Con base en lo anterior **se INFORMA FAVORABLEMENTE la LEGALIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA** solicitada por _____ en _____ con base en el Expediente de Legalización redactado por el arquitecto _____ (visado con nº _____ de 07/02/2025 presentado con Reg. de Entrada nº 1270 de 20/02/2025)."

Visto el informe de Secretaría emitido con fecha 11 de noviembre de 2025, obrante en el expediente.

Considerando lo dispuesto en el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en los artículos 297 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Considerando que el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el Alcalde de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, si bien dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud de la Resolución de Alcaldía núm 1744/2024, de 29 de noviembre.

Por medio de la presente, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.- Conceder al interesado, como promotor de la actuación, **LEGALIZACIÓN DE ADECUACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA** en _____ con base en el Expediente de Legalización redactado por el arquitecto _____ (visado con nº _____ de 07/02/2025 presentado con Reg. de Entrada nº 1270 de 20/02/2025), que queda incorporado a la licencia urbanística como condición material de la misma, y correspondiendo la dirección facultativa de las obras al arquitecto colegiado nº _____, con un presupuesto de ejecución material de **121,537,66 €**.

Las coordenadas UTM de la superficie a ocupar son las siguientes:

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución al interesado y dar traslado a la Jefatura de Policía Local, Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de las tasas e impuestos correspondientes, todo ello conforme al importe de **121,537,66 €** que constituye la Base Imponible."

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo

aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

11.- PUNTO URGENTE (ART. 91.4 R.O.F.)

No se presentan.

Con ello, no habiendo ningún otro asunto que tratar, siendo las 08:48 horas, la Presidencia dio por finalizado el acto levantándose la Sesión, extendiéndose la presente Acta, de lo que como Secretaria, Doy Fe y firma el Alcalde.

El Alcalde,

[Fecha y Firmas Electrónicas]

La Secretaria,