

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 27 DE MARZO DE 2026.

En la Ciudad de Sanlúcar la Mayor, a 27 de marzo de 2026, siendo las 12:40 horas, previa convocatoria al efecto realizada en tiempo y forma, se reúnen en el Salón de Plenos 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 26 DE FEBRERO DE 2026.

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 **26 de febrero de 2026**. 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. 2026-PES_02-000099.

Visto que con fecha 29 de enero de 2026, tuvo entrada en el Registro General municipal, con el núm. 700, solicitud de impulso del expediente de responsabilidad patrimonial iniciado ante esta corporación en el año 2017, formulada por Dña. , en nombre y representación de D. , titular del D.N.I. , según consta en el escrito presentado, por presuntas lesiones ocasionadas por la caída producida en la vía pública el pasado día 14/03/2017, causada por el mal estado en que se encontraba el pavimento en la C/ Marquesa Viuda del Saltillo de esta localidad, según el diagnóstico del facultativo médico. La solicitante aporta evaluación económica de la indemnización reclamada, tras requerimiento de subsanación de su solicitud.

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. José Luis Calado Garamendi, 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, por unanimidad de los seis miembros que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Sin prejuzgar el resultado final del expediente, **admitir a trámite la reclamación formulada por** Dña. , 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 ADMISIÓN A TRÁMITE DE RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. EXPTE. 2026-RPA_01-000003.

En fecha 06 de marzo de 2.026, tuvo entrada en el Registro General municipal, con el núm. 1903, solicitud de reclamación de responsabilidad patrimonial frente a este Ayuntamiento, formulada por **Dña.** , con DNI , según consta en el escrito presentado, por presuntos daños materiales ocasionados en su vehículo debido al estado en que se encuentra el acerado y la posición de los ornamentos situados a la salida de su cochera en la Calle número de esta localidad, provocando rotura de uno de sus neumáticos.

La solicitante indica que este hecho ha sido denunciado al ayuntamiento en varias ocasiones, sin que se haya dado solución alguna al respecto.

Aporta evaluación económica de la indemnización reclamada.

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. José Luís Calado Garamendi, 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, por unanimidad de los seis miembros que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Sin prejuzgar el resultado final del expediente, admitir a trámite la reclamación de **Dña.** 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 transcurridos seis meses desde que se inicia el procedimiento sin que recaiga y notifique resolución expresa o, en su caso, formalice acuerdo, podrá entenderse que la resolución es contraria a la indemnización del particular, según dispone el art 91.3 de la LPACAP.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- Notificar el presente acuerdo a la interesada 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.

4.- PROPUESTA RESOLUCIÓN DE INCOACIÓN DE PROCEDIMIENTO SANCIONADOR. EXPTE. 2026-URB_01-000129

VISTA la denuncia formulada por la Policía Local de Sanlúcar la Mayor de fecha 22/03/2026, en la que se pone de manifiesto los siguientes hechos que motivan la incoación del procedimiento: Que en la fecha indicada, se recibe llamada telefónica de un cliente del pub-cafetería “ ” de esta localidad, Don , con DNI núm. , comunicando que tras solicitar a los responsables del establecimiento la hoja de quejas y reclamaciones, ésta es denegada para su entrega por carecer de las mismas. Queda constancia de los hechos tras personarse la patrulla de la Policía Local en el establecimiento.

VISTAS las actuaciones previas realizadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Decreto 165/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía -RICSEPARA-, con el objeto de determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento sancionador, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes concurrentes, de las que se deducen las apreciaciones siguientes.

VISTO que la infracción en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que se deriva de los hechos denunciados tiene la siguiente tipificación inicial, sin perjuicio de lo que se derive de la instrucción del procedimiento:

- a) Supone la infracción del siguiente precepto: **artículo 20.13** de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía -LEPARA-.
- b) Clasificación de la infracción: **Grave**, por carecer de impresos oficiales de quejas y reclamaciones, de acuerdo con los requisitos y en las condiciones exigibles en la normativa de aplicación en materia de defensa de los consumidores y usuarios, así como la negativa a facilitar su utilización a los espectadores, concurrentes o usuarios.
- c) Sanción que pudiera corresponder: Esta infracción podría ser sancionada con multa de 300,51 euros a 30.050,61 euros. En el presente procedimiento, se considera ajustado al principio de proporcionalidad cuantificarla en **trescientos euros con cincuenta y un céntimos (300,51 €)**.

VISTO que de los datos que obran en el Ayuntamiento y en el resto de actuaciones previas llevadas a cabo por los servicios municipales se ponen de manifiesto, entre otros, los siguientes datos:

- Identificación de persona o personas presuntamente responsables:
- Documento Nacional de Identidad: .
- Datos sobre la localización de la infracción: , Sanlúcar la Mayor (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-, y el artículo 46 del Decreto 165/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía -RICSEPARA-, y en virtud de las competencias atribuidas por

delegación de la Alcaldía mediante Resolución núm. 1744/2024, de fecha 29/11/2024, la Junta de Gobierno Local, con ausencia de D. Álvaro García 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 de los seis que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Iniciar procedimiento sancionador contra la persona, por los hechos y con la clasificación inicial de la infracción y posibles sanciones siguientes, sin perjuicio de lo que finalmente resulte de la fase de instrucción:

- a) Identificación de persona o personas presuntamente responsables: , con D.N.I. .
- b) Hechos que motivan la incoación del procedimiento: Carecer de impresos oficiales de quejas y reclamaciones, de acuerdo con los requisitos y en las condiciones exigibles en la normativa de aplicación en materia de defensa de los consumidores y usuarios, así como la negativa a facilitar su utilización a los espectadores, concurrentes o usuarios.
- c) Preceptos infringidos: **Artículo 20.13** de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía -LEPARA-.
- d) Clasificación de la infracción: **Grave**.
- e) Sanción que pudiera corresponder: **trescientos euros con cincuenta y un céntimos (300,51 €)**.

SEGUNDO.- Nombrar como Instructor del procedimiento al funcionario D. José Luis Calado Garamendi, Técnico de la Administración General del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, y como Secretaria a Dña. Cristina de Benito Zorrero, Vicesecretaria del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, y en su defecto, a Dña. Beatriz Crivell Reyes, Secretaria General del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, en aras del nombramiento realizado mediante Resolución de la Alcaldía núm. 964/2025, de fecha 27/08/2025.

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 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

TERCERO.- El órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local, por delegación de la Alcaldía mediante Resolución núm. 1744/2024, de fecha 29/11/2024, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29.2 de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía -LEPARA-.

CUARTO.- El presunto responsable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 64.2.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-, y el artículo 53 del Decreto 165/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía -RICSEPARA-, puede reconocer voluntariamente su responsabilidad, en cuyo caso se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

El pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

En ambos casos, teniendo la sanción únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones del 20% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí (40%), estando condicionada su efectividad al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción por parte del interesado, todo ello en los términos del artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-. A estos efectos, si el interesado optara por las citadas reducciones, podrá instar a esta corporación para que le informe sobre cómo efectuar el pago de la sanción correspondiente con anterioridad a dictarse la resolución del procedimiento, sanción que con las reducciones previstas ascendería a un total de **ciento ochenta euros con treinta y un céntimos (180,31 €)**.

QUINTO.- Indicar al interesado que dispone de un plazo de **quince días hábiles (15)** para formular alegaciones y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse, así como a la audiencia en el procedimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 64.2.f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-, y el artículo 46 del Decreto 165/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía -RICSEPARA-, advirtiéndole que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido de la presente resolución de iniciación del procedimiento en dicho plazo, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución en cuanto contiene un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada, con los efectos previstos en el artículo 89 de la e la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-.

Asimismo, de conformidad con lo estipulado en el artículo 53 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-, en cualquier momento del procedimiento, los interesados tienen derecho a conocer su estado de tramitación, y los actos de trámite adoptados, así como a acceder y obtener copias de los documentos contenidos en el mismo, y con anterioridad al trámite de audiencia, los interesados podrán formular alegaciones y aportar los documentos que estimen convenientes.

SEXTO.- Indicar al interesado, asimismo, que el plazo máximo establecido para resolver y notificar el procedimiento es de doce meses, contados desde la fecha de la presente resolución, sin perjuicio de las interrupciones de dicho plazo por causa imputable a los interesados y de las posibles suspensiones o ampliaciones del plazo que puedan producirse de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 165/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía -RICSEPARA-, y en los artículos 22 y 23 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-, o cuando el procedimiento esté suspendido por la instrucción de causa penal o de otro procedimiento sancionador (art. 52 RICSEPARA).

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, el procedimiento sancionador debe entenderse caducado.

SÉPTIMO.- Notificar la presente resolución de incoación del procedimiento al inculpado, quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.

OCTAVO.- Dar traslado al Instructor y a la Secretaria de toda la documentación obrante en el expediente.

5.- PROPUESTA DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS. EXPTE. 2025/LOE_02/000035.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 16 de marzo de 2026, del siguiente tenor literal:

“PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS EN C/ (CATASTRAL) EXPEDIENTE.- 2025/LOE_02/000035

*Vista la solicitud de licencia urbanística de obra presentada con Reg. Entr. Nº 10529, el 18/11/2025, para **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS EN C/ (CATASTRAL)**, con base en el Proyecto Básico y de Ejecución con visado 25/003928 – T001 de 13/11/2025 redactado por el arquitecto .*

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 10 de marzo de 2026, del siguiente tenor literal:

“ **NÚMERO EXPEDIENTE.- 2025/LOE_02/000035**

ASUNTO: LICENCIA DE OBRA

OBJETO: PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE 3 VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

PROMOTOR:

LOCALIZACIÓN: C/

REF. CATASTRAL:

PROYECTO: - Arquitecto

PRESUPUESTO: 258.615,00 €

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, descripción del proyecto y localización.

Se solicita licencia de **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS en C/ (catastral)** con base en el Proyecto Básico y de Ejecución con visado 25/003928 – T001 de 13/11/2025 redactado por el arquitecto **presentado con Reg. de Entrada nº 10529 de fecha 18/11/2025.**

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:

- **Proyektista:** , arquitecto colegiado COAS nº .
- **Dirección de obras:** , arquitecto colegiado COAS nº
- **Dirección de Ejecución:** arq. técnico COAATSevilla nº
- **Coordinación de Seguridad y Salud:** , arq. técnico COAATSevilla nº .
- **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:

- **(TRLRSRU) 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:

- **(NNS) 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.- **La ordenación 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 C

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.- Cumplimiento del artículo 288 del 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. 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 comprueba que la obra solicitada cumple con las ordenanzas municipales de aplicación.

Sobre la parcela. Se trata de una parcela existente desde la entrada en vigor de las NNSS. 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.

5.- 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: se aporta Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones para la edificación, redactado por y , Ingenieros Técnicos en Telecomunicaciones, en fecha 3 de diciembre de 2025.
- RD 105/2008, se aporta el preceptivo 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.

6.- 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.

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.- Presupuesto.

El Presupuesto de Ejecución Material base para el cálculo del ICIO, según la ordenanza municipal y los módulos publicados por el COAS de 2025, asciende a la cantidad de **258.615,00 €**

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 por el solicitante.

10.- Condiciones.

- Deberá comunicarse el nombramiento 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.
- Al finalizar las obras deberá presentarse el Certificado Final de Obras y solicitar la Licencia de Primera Ocupación de la nueva vivienda.
- Para el trámite de licencia de primera ocupación 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 6/20112, BOJA nº 24 que entró en vigor el 6 marzo de 2012).

CONCLUSIÓN:

En base a lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la licencia solicitada para la **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS** en C/ (catastral) con base en el Proyecto Básico y de Ejecución con visado 25/003928 – T001 de 13/11/2025 redactado por el arquitecto presentado con Reg. de Entrada nº 10529 de fecha 18/11/2025.con sujeción a las condiciones expuestas.”

Visto el informe de Secretaría emitido con fecha 12 de marzo de 2026, 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, licencia urbanística de obra a realizar en C/ (catastral) cuya clasificación urbanística es de suelo urbano y calificación de residencial, consistente en **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS** con base en el Proyecto Básico y de Ejecución con visado 25/003928 – T001 de 13/11/2025 redactado por el arquitecto colegiado nº , del COAS presentado con Reg. de Entrada nº 10529 de fecha 18/11/2025, que queda incorporado a la licencia urbanística como condición material de la misma, y correspondiendo la dirección facultativa de las obras al mismo técnico, con un presupuesto de ejecución material de **258.615,00 €**.

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

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

- Deberá comunicarse el nombramiento 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.
- Al finalizar las obras deberá presentarse el Certificado Final de Obras y solicitar la Licencia de Primera Ocupación de la nueva vivienda.
- Para el trámite de licencia de primera ocupación 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 6/20112, BOJA nº 24 que entró en vigor el 6 marzo de 2012).

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- 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.

SEXO.- 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.

SÉPTIMO.- 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 **258.615,00 €** 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, con ausencia de D. Alfredo González Naranjo, 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, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los cinco miembros presentes de los seis que la integran.

6.- PROPUESTA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS. EXPTE. 2025-LOE_02-000028.

Vista la propuesta suscrita por el Concejel Delegado de Urbanismo, de fecha 19 de marzo de 2026, del siguiente tenor literal:

“PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS EN C/ (CATASTRALES) CON BASE EN EL PROYECTO BÁSICO, APORTADO CON REG. ENTR. N° 8212 EL 25/09/2025 REDACTADO POR EL ARQUITECTO ARQUITECTO COLEGIADO N° COAS. EXPTE. 2025/LOE_02/000028

Vista la solicitud de licencia urbanística de obra presentada con Reg. Entr. nº 8212 el 25/09/2025, para una **DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS** en C/ (catastrales) con base en el PROYECTO BÁSICO, aportado, redactado por el arquitecto , arquitecto colegiado nº COAS.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 18 de marzo de 2026, del siguiente tenor literal:

“ INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

EXPEDIENTE	2025/LOE_02/000028
ASUNTO	LICENCIA OBRA PARA DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS
SITUACIÓN	C/
SOLICITANTE	
CATASTRAL	
PROYECTO	, arquitecto col. COASevilla

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

Se informa la licencia de obra solicitada para **DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS** en C/ (catastrales) con base en el PROYECTO BÁSICO, aportado con Reg. Entr. Nº 8212 el 25/09/2025 redactado por el arquitecto , arquitecto colegiado nº COASevilla.

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 colegiado nº COASevilla.
- **Dirección de obras:** , arquitecto colegiado nº COASevilla.
- **Dirección de Ejecución de las Obras:** , arq. técnico col. n.º COAATS.
- **Coordinación de Seguridad y Salud:** , arq. técnico col. n.º COAATS.
- **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:

- **(TRLRSRU) 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:

- **(NNS) 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 “La Calera”**, aprobado definitivamente por el Pleno el 06/03/2004, publicado en el BOP de 15 de mayo de 2004.

3.- Clasificación y calificación urbanística.

El planeamiento urbanístico aplicable es el siguiente:

Clasificación	URBANO CONSOLIDADO
Calificación	Residencial
Usos	Residencial
Tipología edificable	Viviendas Unifamiliares pareadas o aisladas
	<p>TITULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE USO. CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL.</p> <p><u>Artículo 37. Delimitación.</u> Esta zona comprende las manzanas identificadas como R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7.1, R7.2, R8, R9, R10, R11, R12, R13 y R14 en Plano de Proyecto.</p> <p><u>Artículo 38. Carácter.</u> Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.</p> <p><u>Artículo 39. Condiciones de parcelación.</u> Las parcelas resultantes del proyecto de parcelación o compensación en su caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <p>a) Se permitirá la agrupación de dos parcelas con las siguientes condiciones: 1. No se podrá superar la edificabilidad resultante de la suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas agrupadas. 2. Caso de posterior división no podrán ser divididas en mayor número de parcelas de las que se agruparon en principio.</p> <p>b) Superficie mínima : 200 m². c) Frente mínimo : 10 metros. d) Fondo mínimo : 15 metros.</p> <p><u>Artículo 40. Tipo de edificación.</u> Tipo "Vivienda unifamiliar pareada o aislada" ajustándose a las condiciones más restrictivas que se deducen de las presentes ordenanzas. No obstante lo anterior, se permiten viviendas adosadas en hilera, siempre que se redacte Estudio de Detalle.</p> <p><u>Artículo 41. Alineación de la edificación.</u> - Las alineaciones serán las fijadas en el plano parcelario.</p> <p><u>Artículo 42. Retranqueos.</u> - A frente de parcela: 4 metros. - A laterales y fondo: 3 metros o 1/2 de la altura máxima de la edificación. Se permiten construcciones adosada a linderos laterales y fondo, separadas de la edificación, destinadas a trastero, depuradora o similar, previa formalización de acuerdo conjunto entre los propietarios de las parcelas vecinas afectadas.</p> <p><u>Artículo 43. Altura de edificación.</u> a) Número de plantas: B+1+Atico b) Altura máxima de la edificación: 8 metros c) La altura de piso máximo en planta baja se establece en 3.50 metros. El forjado de planta baja podrá elevarse 1 m. sobre la rasante de la calle, medido hasta el asiento del propio forjado. La planta de piso se fija a una altura libre mínima de 2.60 metros.</p> <p><u>Artículo 44. Ocupación bajo rasante.</u></p>

	<p>Se permite la construcción de un sótano o semisótano.</p> <p><u>Artículo 45. Construcción por encima de la altura máxima.</u> Por encima de la altura señalada podrá autorizarse un cuerpo construido, de 3 m. de altura máxima, cuya superficie no excederá del 20 % de la construida en la planta de la vivienda. Se permite en cualquier caso una edificación de 30m² construidos máximo, con uso residencial vinculado a la planta inferior. Sobre dicha construcción no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier otro tipo de instalaciones, que deberán ser incluidas en la planta ático.</p> <p><u>Artículo 46. Condiciones de ocupación y edificabilidad.</u> Las condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, nº máxima de viviendas y reserva mínima de aparcamientos) son las que se especifican en el cuadro anexo a las presentes ordenanzas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La ocupación máxima de la parcela vendrá definida por los parámetro de edificabilidad y retranqueos. 2. Edificabilidad: 0.65 m²/m². <p><u>Artículo 47. Condiciones particulares de uso de las manzanas.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a) Uso determinado: Vivienda en su categoría de unifamiliar b) Usos permitidos: <ul style="list-style-type: none"> - Tercarios: <p>Categoría 2^a (Oficinas): Sólo en Planta Baja - Equipamiento comunitario (Instalaciones)</p>
--	---

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** según 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 comprueba 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 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, para el informe técnico de Medio Ambiente.*
- *Ordenanza Municipal de Aparcamientos. Según la ordenanza de aparcamientos, se cumple contando con plaza en el interior de parcela.*
- *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.*
- *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 viviendas unifamiliares.*

5.- Tasas.

Se aporta justificante del pago de tasas de la que se adjunta justificante de dicho depósito por importe de 352,08€.

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. Se aportan las referidas COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN por el solicitante:

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).

10.- Presupuesto.

El presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de **167.083,85 €**.

11.- CONCLUSION

Con base en lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la la licencia de obra solicitada para **DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS** en C/ (catastrales) con base en el PROYECTO BÁSICO, aportado con Reg. Entr. Nº 8212 el 25/09/2025 redactado por el arquitecto , arquitecto colegiado nº COASevilla, y sujeta a las condiciones antes expuestas.”

Visto el informe de Secretaría emitido con fecha 19 de marzo de 2026, 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 el solar sito en C/ (catastrales), cuya clasificación urbanística es de suelo urbano y calificación de residencial, consistente en **DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS** en C/ (catastrales) con base en el PROYECTO BÁSICO redactado por el arquitecto , aportado con Reg. Entr. Nº 8212 el 25/09/2025, 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 3551 COAS, con un presupuesto de ejecución material de **167.083,85 €**.

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

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 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 6/2012, BOJA nº 24 que entró en vigor el 6 marzo de 2012).*

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 **167.083,85 €.** 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.

7.- PROPUESTA LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA PARA UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS. EXPTE. 2025/LOE_02/000010.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 26 de marzo de 2026, 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/ (PARTE SEGREGADA DE LA CON LICENCIA DE DIVISIÓN SEGÚN ACUERDO DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025, PENDIENTE DE ASIGNACIÓN DE NUEVA REFERENCIA POR EL CATASTRO) CON BASE EN EL PROYECTO BÁSICO APORTADO REDACTADO POR EL ARQUITECTO , VISADO Nº DE CON REG. ENTR. Nº 2787, EL 04/04/2025.

*Vista la solicitud de licencia urbanística de obra presentada con Reg. Entr. nº 2787 el 04/04/2025, para una **VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS en C/** (parte segregada de la con licencia de división según acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2025,*

pendiente de asignación de nueva referencia por el Catastro) con base en el PROYECTO BÁSICO aportado redactado por el arquitecto , visado nº de con Reg. Entr. nº 2787 el 04/04/2025.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 25 de marzo de 2026, del siguiente tenor literal:

“INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

EXPEDIENTE	2025/LOE_02/000010
ASUNTO	LICENCIA OBRA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
SITUACIÓN	C/
SOLICITANTE	DOBLASUR, S.L.
CATASTRAL	
PROYECTO	, arquitecto

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

Se informa la licencia de obra solicitada por **DOBLASUR, S.L.** para una **VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS en C/** (parte segregada de la con licencia de división según acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2025, pendiente de asignación de nueva referencia por el Catastro) con base en el PROYECTO BÁSICO aportado redactado por el arquitecto , visado nº de con Reg. Entr. nº 2787 el 04/04/2025.

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 6988 del COAS.
- **Dirección de obras:** , arquitecto col. nº 6988 del COAS.
- **Dirección de Ejecución de las Obras:** , arquitecto técnico
- **Coordinación de Seguridad y Salud:** , arquitecto técnico
- **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:

- **(TRLRSU) 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 <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 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.

La parcela es la resultante de una división autorizada en el expediente MOAD 2024/LPA_02/000005, concedida con acuerdo de Junta de Gobierno local de fecha 14 de noviembre de 2025, estando cumplida la presentación de escrituras en este Ayuntamiento desde la notaría, con Reg. Entr. Nº 1707 habiéndose comprobado la conformidad con los plazos establecidos en la ley para dicha presentación.

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

- 5 Noreste: solar 2 y finca
- 6 Sureste: fincas
- 7 Suroeste: finca
- 8 Noroeste: calle

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 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.- Tasas .

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

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.

Se aportan las referidas COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN por el solicitante:

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 **289.921,65 €**.

7.- CONCLUSION

Con base en lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la licencia de obra solicitada por **DOBLASUR, S.L.** para una **VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS en C/** (parte segregada de la con licencia de división según acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2025, pendiente de asignación de nueva referencia por el Catastro) con base en el **PROYECTO BÁSICO** aportado redactado por el arquitecto , visado nº de con Reg. Entr. nº 2787 el 04/04/2025, y sujeta a las condiciones antes expuestas.”

Visto el informe de Secretaría emitido con fecha 25 de marzo de 2026, 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 el solar sito en **C/** (parte segregada de la con licencia de división según acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2025, pendiente de asignación de nueva referencia por el Catastro) cuya clasificación urbanística es de suelo urbano y calificación de residencial, consistente en una **VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, con base en el **PROYECTO BÁSICO** aportado redactado por el arquitecto , visado nº de con Reg. Entr. nº 2787 el 04/04/2025, que queda incorporado a la licencia urbanística como condición material de la misma, y correspondiendo la dirección facultativa de las obras al arquitecto colegiado col. nº 6988 del COAS, con un presupuesto de ejecución material de **289.921,65 €**.

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

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 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 6/2012, BOJA nº 24 que entró en vigor el 6 marzo de 2012).

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 **289.921,65€** 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.

8.- PROPUESTA DACIÓN DE CUENTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA CON R.E. N.º 2254, DE FECHA 11 DE MARZO DE 2026, RELATIVO A PUESTA A DISPOSICIÓN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PROYECTO EMPLEA-T. ACUERDOS QUE PROCEDAN. EXPTE. 2026-PTR_01-000026.

Vista la propuesta suscrita por el Concejel Delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, de fecha 21 de marzo de 2026, cuyo tenor literal dice como sigue:

“ ASUNTO. -DACIÓN DE CUENTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA CON R.E. N.º 2254, DE FECHA 11 DE MARZO DE 2026, RELATIVO A PUESTA A DISPOSICIÓN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PROYECTO EMPLEA-T. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (Exppte. 2026/PTR_01/000026

Resultando que con fecha 11 de Marzo de 2026 con registro de entrada en este Ayuntamiento, núm. 2254 el Consejo de Transparencia estima la reclamación interpuesta por Doña , en el que solicita lo siguiente:

“Conocer l estado de tramitación del proyecto EMPLEA-T y el periodo máximo de aplicación del mismo”

Visto el art. 105.b) de la Constitución española, que establece que la ley regulará el acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas.

Visto el artículo 70.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que establece: “Todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de las corporaciones locales y sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del artículo 105, párrafo b), de la Constitución. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas deberá verificarse mediante resolución motivada”.

Considerando que, en desarrollo de la previsión del artículo 105 de la Constitución, el artículo 13.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que “Quienes de conformidad con el artículo 3, tienen capacidad de obrar ante las Administraciones Públicas, son titulares, en sus relaciones con ellas, de los siguientes derechos: d) Al acceso a la información pública, archivos y registros, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y el resto del Ordenamiento Jurídico”.

Considerando que, según el art. 12 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, “Todas las personas tienen derecho a acceder a la información pública, en los términos previstos en el artículo 105.b) de la Constitución Española, desarrollados por esta ley. Asimismo, y en el ámbito de sus respectivas competencias, será de aplicación la correspondiente normativa autonómica”. No obstante, no se trata de un derecho ilimitado, teniendo como límites los regulados en el art. 14 del mismo texto legal.

Vistos los artículos 12 a 22 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y los artículos 24 a 34 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Visto el art. 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, que regula la protección de datos personales en relación con el derecho de acceso a la información pública, estableciendo su apartado 4 que “No será aplicable lo establecido en los apartados anteriores si el acceso se efectúa previa disociación de los datos de carácter personal de modo que se impida la identificación de las personas afectadas.”

Resultando que las leyes de transparencia han reconocido el derecho a saber de la ciudadanía, que tiene un alcance muy amplio, y se satisface, por una parte, a través de la publicación de información en los portales de transparencia, y por otra, mediante el ejercicio del derecho de acceso a la información pública.

No obstante lo anterior, no es un derecho absoluto, puesto que la propia legislación de transparencia ha previsto límites, entre los que destaca el relativo a la protección de datos personales.

Esta obligación de asegurar la confidencialidad de determinada información supone un límite a la transparencia. En efecto, el derecho a saber no es absoluto, sino que, tal como sucede con la inmensa mayoría de derechos está sometido a límites, recogidos por la propia legislación de transparencia.

Por otro lado el artículo 13 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2020, dedicado a los derechos de las personas en sus relaciones con las Administraciones Públicas. En su letra h) reconoce el derecho «A la protección de datos de carácter personal, y en particular a la seguridad y confidencialidad de los datos que figuren en los ficheros, sistemas y aplicaciones de las Administraciones Públicas».

Resultando que el límite de la Protección de datos se predica tanto en la publicidad activa (como ocurre con la publicación en el Portal de Transparencia de las Actas de Junta de Gobierno disociadas), como en el derecho de acceso a la información pública. Y que ante tal escenario, y a la vista de la legislación de transparencia deben cumplir sus obligaciones de acceso a la información pero, al mismo tiempo, deben respetar el derecho a la protección de datos de las personas afectadas.

Como quiera que podemos encontramos pues con dos derechos aparentemente enfrentados, que hay que conciliar adecuadamente. Deberá efectuarse una ponderación o equilibrio entre el derecho de acceso, la transparencia y el derecho a la protección de datos, sin caer ni en la opacidad excesiva ni en una sobre exposición informativa, reconociendo sin embargo, que la gestión de ambos derechos es una cuestión que no siempre resulta fácil y debe resolverse caso a caso.

Considerando que en la Ley de Transparencia del Estado los límites al derecho de acceso a la información pública se encuentran en sus artículos 14, 15 y 16.

Así el artículo 14 del Texto Legal citado dispone que el derecho puede limitarse si el acceso a la información puede suponer un perjuicio para una serie de derechos o intereses allí enumerados (seguridad nacional, defensa, relaciones exteriores, seguridad pública, etc.), en una lista inspirada en la que contiene el artículo 3 del Convenio de 2009 del Consejo de Europa sobre el acceso a los documentos públicos.

Y en el apartado 2º del artículo 14 se añade que la aplicación de los límites será justificada y proporcionada a su objeto y finalidad de protección y atenderá a las circunstancias del caso concreto, especialmente a la concurrencia de un interés público o privado superior que justifique el acceso.

Considerando así mismo que el artículo 16 de la Ley citada regula el acceso parcial, y establece al respecto que si la aplicación de alguno de los límites previstos en el artículo 14 -puede aplicarse por analogía al límite del artículo 15- no afecte a la totalidad de la información, se concederá el acceso parcial previa omisión de la información afectada por el límite salvo que de ello resulte una información distorsionada o que carezca de sentido. En este caso, dispone el precepto que deberá indicarse al solicitante que parte de la información ha sido omitida.

Resultando que la petición del interesado supone el derecho de acceso a 5 expedientes de Delegaciones con facultad de dictar actos administrativos frente a terceros. Considerando, y siendo necesario antes de su puesta a disposición, la realización de una importante labor de disociación para cumplir con la normativa de protección de datos.

Con el fin de evitar que esa labor de disociación de datos pueda suponer una paralización del resto de la gestión del Área competente para suministrar la información, impidiendo la atención justa y equitativa de su trabajo y el servicio público encomendado, pero tratando al mismo tiempo dar debido cumplimiento al derecho de acceso a la información solicitada.

Por todo lo anterior y ponderadas las circunstancias concurrentes, a propuesta del Sr. Delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 1030/23, de 29/06/23, la Junta de Gobierno Local, propone adoptar el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- *Autorizar a instancia del Consejo de Transparencia a Doña el acceso a la información que seguidamente se relaciona; previa disociación de datos, que deberán efectuar los distintos Departamentos que intervienen, para cumplir con la normativa de protección de datos:*

- Documentación justificativa del estado de tramitación del proyecto EMPLEA-T y duración del mismo.*

SEGUNDO.- *Cada Departamento, compatibilizándolo con el normal desenvolvimiento de la actividad administrativa y una vez disociados los mismos, los remitirá al interesado para hacer efectivo su derecho a la*

información, a través del delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías facultándolo para ello en este acto.

TERCERO.- Notificar a Doña y a los distintos Departamentos afectados.”

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

No se presentaron.

Con ello, no habiendo ningún otro asunto que tratar, siendo las 13:14 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,