



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL, EL DÍA QUINCE DE SEPTIEMBRE DE 2025.

ASISTENTES

D.- Antonio Marino Aguilera Peñalver
D^a. María Mercedes Flores Sánchez
D. Jesús Aguilar López
D^a. Mercedes Linares González
D. Juan Manuel Marchal Rosales
D. Baldomero Andréu Martínez
D^a Encarnación Pérez Muñoz
D^a Belén Ramírez Santiago

CARGO

Alcalde – Presidente
Primer Teniente de Alcalde.
Segundo Teniente de Alcalde
Tercer Teniente de Alcalde
Cuarto Teniente de Alcalde
Quinto Teniente de Alcalde
Sexto Teniente de Alcalde
Séptimo Teniente de Alcalde

CON VOZ Y SIN VOTO:

D. Francisco Javier Frías Vico

Grupo Municipal PSOE.

INTERVENTOR

D. Iván David Huertas García

SECRETARIA GENERAL

D^a María Luisa Diego Perero

En Alcalá la Real, siendo las trece horas y cuarenta minutos del día quince de septiembre de dos mil veinticinco, se reúnen en la Sala de Comisiones de este Ayuntamiento los señores/as miembros de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento arriba anotados, con objeto de celebrar sesión extraordinaria, en primera convocatoria, a la que han sido convocados con la antelación prevista legalmente.

Preside el Sr. Alcalde Presidente, D. Antonio Marino Aguilera Peñalver asistido del Interventor y de la Secretaria General autorizante de la presente acta.

La Presidencia, comprobada la existencia de quórum legal suficiente para la válida constitución del Órgano Corporativo, declara abierta la sesión a la hora indicada, pasándose al examen de los asuntos incluido en el Orden del Día.

ORDEN DEL DIA

A) PARTE RESOLUTIVA

I.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA ANTERIOR SESIÓN.

La Presidencia pregunta si algún miembro de la Junta de Gobierno Local tiene que formular alguna observación al borrador del acta de la anterior sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de 2025.





No formulándose observación alguna, queda aprobada por UNANIMIDAD de los concejales y concejales asistentes a la Junta de Gobierno Local, el acta de dicha sesión.

II.- PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA. PARAJE “LA JOYA” (CERCANA A LA ALDEA DE MURES). PROMOTOR: D. JUAN MIGUEL LÓPEZ VILLEGAS. EXPTE 3942/2025.-

Con fecha 14/07/2023, D. Manuel Aranda Villén, en representación de D. Juan Miguel López Villegas, solicita licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo rústico, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por D. José Manuel García Alguacil, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, con fecha 19/06/2023 y número de expediente 23/2/680. (Expte. nº 6254/2023).

Con fecha 27/11/2024, D. Manuel Aranda Villén, en representación de D. Juan Miguel López Villegas, aporta documentación complementaria consistente en levantamiento topográfico, coordinación catastral y solicitud de inscripción o rectificación en Registro de la Propiedad.

En fecha 29/11/2024 se emite informe técnico en donde se concluye que: “Se deberá, por tanto, solicitar y resolver la autorización previa prevista por la LISTA, según el procedimiento descrito a tal efecto en el artículo 32 del RGLISTA, acompañando el correspondiente Proyecto de Actuación.”

La solicitud del interesado de fecha 22/04/2025 y su documentación adjunta de Proyecto de Actuación atienden al requerimiento municipal (29/11/2024).

Consta informe técnico municipal FAVORABLE de fecha 08/05/2025, del Arquitecto del Área de Urbanismo y Patrimonio con código de validación 3JGXWAQYXRKS2YYQ4HTTDNP3 al Proyecto de actuación: actuación extraordinaria en suelo rústico VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA, en parcela rústica 481, del polígono 39, Paraje “La Joya” (cercana a la aldea de Mures), en este término municipal, que viene a concluir que procede admitir a trámite la autorización previa a la licencia municipal, así como someter el proyecto de actuación a información pública.

Consta informe jurídico de fecha 12/05/2025 del Jefe de Patrimonio y Urbanismo municipal con código de validación 9PETCJRJ36ZEWZM5PEAM2GLWX que concluye en la admisión a trámite de la solicitud y tramitación del Proyecto de Actuación conforme a lo previsto en el artículo 32.2 del RGLISTA, sin perjuicio de lo que proceda resolver sobre su aprobación definitiva conforme resulte de la instrucción del procedimiento.

Consta certificado del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 27/05/2025, admitiendo a trámite la autorización previa a la licencia municipal y someter el proyecto de actuación a información pública.

Habiéndose sometido el Proyecto de Actuación a información pública por plazo de un mes conforme a lo dispuesto en el art. 8 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, en adelante RGLISTA, (BOP Jaén núm. 121 de fecha 27/06/2025), y habiéndose concedido simultáneamente y por el mismo plazo trámite de audiencia a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuran en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad, no constando alegaciones presentadas dentro del plazo establecido, según consta en el Certificado expedido por la Secretaria de esta Corporación de fecha 12/09/2025.





No existe ninguna afección sectorial que requiera una autorización previa, por lo que no se ha concedido trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

Consta informe jurídico municipal favorable del Jefe de Urbanismo y Patrimonio con código de validación 76JHT3CPZM2MPWCYSXKCP6CYR de fecha 12/09/2025.

Considerando que en los citados informes técnico y jurídico se pone de manifiesto que de conformidad con lo dispuesto en el art. 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el art. 32.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, la actuación requiere, para ser legitimada, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretenda implantarse.

Considerando la delegación en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía número 2023/2373, de 25 de junio.

Vista la propuesta del Arquitecto, Jefe de las áreas de Urbanismo, Patrimonio, Arquitectura e Infraestructuras, con código de validación: 4AQXPTND2CRYRMENJC5T4GHRD de fecha 12 de septiembre de 2025.

No promoviéndose debate, y sometido el asunto a votación ordinaria, la Junta de Gobierno Local por UNANIMIDAD de los miembros asistentes, ACUERDA:

ÚNICO. – Remitir el expediente Órgano Colegiado competente (Junta de Gobierno Local), para que en su caso adopte la resolución que proceda en relación con la aprobación del Proyecto de Actuación Extraordinaria en suelo rústico de la actuación consistente en VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA, solicitada por D. Juan Miguel Lopez Villegas, con NIF núm. ***8080**, a emplazar en Polígono 39, Parcela rustica 481, Paraje “La Joya”, (cercana a la aldea de Mures), con R.C.: 23002A039004810000RD, y finca registral: 13.650, de conformidad con el Proyecto redactado por el Arquitecto, D. José Manuel García Alguacil.

III.- LICENCIA URBANÍSTICA SOLICITADA POR D. MANUEL ÁNGEL QUESADA CASTILLO. EXPTE 340/2025.-

Con fecha 30/12/2024, se solicita por D. Miguel Ángel Castillo Daza, con NIF nº ***7204**, en representación de D. Manuel Ángel Quesada Castillo, con NIF nº ***8359**, licencia urbanística para construcción de nave industrial (uso: almacenamiento industrial), a emplazar en C/ Vulcano, nº 30 (Manzana I-8, parcela 2), Polígono Industrial “Llano Mazuelos”, de este término municipal, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecta D^a. Laura María García Rodríguez.

Con posterioridad, en fecha 01/02/2025, se aporta Anexo de Modificaciones al Proyecto de Ejecución, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Jaén, en fecha 31/01/2025 y con numero de visado 12242635-01.

Con fecha 24/08/2025, se aporta Anexo de Modificaciones al Proyecto de Ejecución, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Jaén, en fecha 19/08/2025 y con numero de visado 12242635-02.

Consta documento de representación.

Consta informe técnico favorable de fecha 25/08/2025, firmado por el Arquitecto del área de Urbanismo y Patrimonio con código de validación 3HLLX6KAJMC6CF2L9EEAG9JMA, en el





que se concluye que la actuación pretendida se adecua a la ordenación territorial y urbanística, habiéndose presentado la totalidad de la documentación exigible según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística, así como en la legislación sectorial aplicable, informándose favorablemente, por lo que procede la concesión de la licencia urbanística por el órgano competente con las observaciones reflejadas en el mismo.

Consta informe jurídico municipal favorable firmado por el Técnico Jurídico, Jefe de Urbanismo y Patrimonio municipal, de fecha 11/09/2025 con código de validación: 4RX3PCSKJYKZXD9JGJS2ZYME.

TRÁMITES, AUTORIZACIONES O INFORMES ADMINISTRATIVOS PREVIOS

Según informe técnico obrante en el expediente no existe ninguna afección sectorial que requiera una autorización previa, por lo que puede tramitarse la licencia.

Considerando que el expediente ha sido tramitado conforme a lo dispuesto en el art. 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en relación con los arts 297 y ss 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 (RGLISTA), en el que obra el preceptivo informe técnico y jurídico favorable.

Considerando la delegación en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía número 2023/2373, de 25 de junio.

Vista la propuesta del Arquitecto, Jefe de las áreas de Urbanismo, Patrimonio, Arquitectura e Infraestructuras, con código de validación: 7GHMXXGCDPLWZPW2MLNJPLDZ9 de fecha 11 de septiembre de 2025.

No promoviéndose debate, y sometido el asunto a votación ordinaria, la Junta de Gobierno Local por **UNANIMIDAD** de los miembros asistentes, **ACUERDA:**

PRIMERO. - CONCEDER salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, con las observaciones recogidas en los puntos siguientes a **D. MANUEL ÁNGEL QUESADA CASTILLO**, con NIF nº ***8359**, **LICENCIA URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAE INDUSTRIAL (USO: ALMACENAMIENTO INDUSTRIAL)**, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Miguel Ángel Castillo Daza, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Jaén, con fecha 31/01/2025 y número 12242635-02, (Anexo al proyecto de ejecución, visado con fecha 19/08/2025 y número 12242635-02, con plano corregido), **a emplazar en C/ Vulcano, nº 30 (Manzana I-8, parcela 2), Polígono Industrial "Llano Mazuelos"**, de este término municipal, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso industrial, edificación en manzana cerrada, con referencia catastral 2352915VG2425S0001PO, haciendo constar expresamente los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo	Suelo urbano - Ordenanza Plan Parcial Llano Mazuelos. Uso característico industrial.
b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará	UNA NAVE INDUSTRIAL (ALMACENAMIENTO INDUSTRIAL)
c) Presupuesto de ejecución material	142.709,27 euros.
d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico	C/ Vulcano, n.º 30 (Manzana I-8, parcela 2). P.I. "Llano Mazuelos", Alcalá la Real. RC: 2352915VG2425S0001PO.
e) Coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de	NAVE X=422248,56 Y=4145079,10 REF P 2





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 206
Sesión: 13/2025

las fincas resultantes de la actuación pretendida	X=422244,15	Y=4145031,73	P 3
	X=422232,50	Y=4145080,49	P 5
	X=422227,95	Y=4145033,24	P 6
	SOLAR		REF
	X=422249,11	Y=4145083,91	P 1
	X=422232,96	Y=4145085,50	P 4
	X=422232,50	Y=4145080,49	P 5
	X=422227,95	Y=4145033,24	P 6

f) Nombre o razón social del promotor	Quesada Castillo, Manuel Ángel.
g) Redactor del Proyecto	Castillo Daza, Miguel Ángel. Ingeniero Técnico Industrial, colegiado nº 2.568.
h) Dirección Facultativa	Dirección Facultativa - Dirección de obra: Castillo Daza, D. Miguel Ángel. Ingeniero Técnico Industrial. - Dirección de ejecución: Castillo Daza, D. Miguel Ángel. Ingeniero Técnico Industrial - Coordinador de Seguridad y Salud: Castillo Daza, D. Miguel Ángel. Ingeniero Técnico Industrial
i) Plazos para inicio y terminación de las obras, y posibilidad de solicitud de prórroga	Un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga según se expresa en el artículo 141 de la LISTA y artículo 307 del RGLISTA

SEGUNDO. - El presupuesto de ejecución material asciende a 142.709,27 euros. Dicho presupuesto tiene carácter de provisional, de conformidad con el art. 103.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

- Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 300,00 euros [conforme a los arts. 6 y 9 de la Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de los residuos de la construcción y demolición quedando aprobada definitivamente tras la aprobación inicial que tuvo lugar en sesión del Pleno del día 08/03/2012 y publicada en el BOP nº 104 de fecha 30/05/2012].
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 4.709,40 euros en concepto de autoliquidación por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras [conforme a los arts. 6, 7 y 8 de la Ordenanza fiscal núm. 5 reguladora de dicho impuesto aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del día 08/11/2023 y publicada en el BOP nº 10 de fecha 15/01/2024].
- Consta justificante de haber depositado una fianza por importe de 713,55 euros para asegurar la reposición de los servicios que resulten afectados [a los efectos de lo dispuesto en el art. 33.2.f) de las normas urbanísticas del P.G.O.U.].
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 570,84 euros en concepto de autoliquidación por la tasa por la prestación de servicios urbanísticos [conforme a los arts. 8, 10, 12 y 13 de la Ordenanza fiscal núm. 28 reguladora de la tasa por prestación de servicios urbanísticos aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del día 08/11/2024 y publicada en el BOP nº 11 de fecha 16/01/2024].





TERCERO. - Las obras se iniciarán en el plazo de un (1) año, debiéndose terminar en el plazo de tres (3) años, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga, según se expresa en el artículo 141.1 de la LISTA y en el artículo 307 del RGLISTA.

CUARTO. - El promotor podrá presentar en el caso de que las obras no se inicien o terminen en los plazos antes indicados, comunicación previa de prórroga de inicio o terminación las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 141.2 de la LISTA.

QUINTO. - Si durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos que si se tratase una nueva instancia de conformidad con el artículo 311 del RGLISTA.

SEXTO. - A los efectos de lo dispuesto en el art. 138 de la LISTA la ocupación o utilización de las obras amparadas en esta licencia, se encuentra sujetas a la presentación de la declaración responsable ante este Ayuntamiento, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación, para lo cual deberá el promotor presentar la misma de acuerdo con el modelo que figura en la página web de este Ayuntamiento, surtiendo los efectos previstos en el art. 138.5 y 142.2 de la LISTA para la contratación de servicios por las empresas suministradoras.

SÉPTIMO. - En su caso, deberá levantarse una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

OCTAVO. - Información y publicidad en obras. Deberá darse cumplimiento a lo establecido en el art. 313 del RGLISTA, según el cual:

«En toda obra se colocará un cartel de material apropiado con la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra
- b) Promotor de la obra
- c) Denominación descriptiva de la obra
- d) Propietarios del solar o de los terrenos
- e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud
- f) Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de planeamiento que se ejecuta
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros»

NOVENO. – Previa o junto con la comunicación del inicio de la obra deberá presentarse la documentación restante reglamentaria:

- a. Proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen.
- b. Otra documentación prevista en las normas sectoriales.





c. Asignación de la Dirección Facultativa de la obra:

- Dirección de ejecución de obra.
- Coordinación de Seguridad y Salud.

DÉCIMO. - Se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada en caso posterior a la demolición y en tanto se ejecuta la nueva edificación se garantizará el funcionamiento de las infraestructuras que pudieran verse afectadas por dicha demolición (alumbrado público, etc.) con las medidas que se estimen oportunas bajo el criterio de los servicios técnicos municipales.

DÉCIMO PRIMERO. - Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen elementos propios de instalaciones de las empresas suministradoras de cualquier servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las mismas para prevenir los perjuicios que pudiesen causar, debiendo sufragar los gastos que con tal motivo se ocasionen y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudiesen quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada. Si las obras afectasen a tales instalaciones deberá recabarse la autorización previa de la entidad o empresa prestadora del servicio.

DÉCIMO SEGUNDO. – Dentro del más breve plazo posible tras la conclusión de una obra, y en los casos en que fuera necesario, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo Ayuntamiento.

DÉCIMO TERCERO. - Notificar la presente Resolución al interesado con indicación de los recursos que sean procedentes.

IV.- LICENCIA URBANISTICA. CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A VIVIENDA. SOLICITADO POR D. ÁNGEL CUSTODIO ORTIZ ARANDA. EXPTE 2996/2025.-

Con fecha 02/04/2025, se solicita por D^a Laura María García Rodríguez, con NIF nº ***6083**, en representación de D. Ángel Custodio Ortiz Aranda, con NIF nº ***5738**, licencia urbanística para adaptación de local en planta baja a vivienda en calle Los Sardos, nº 1, local 8, de esta Ciudad, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecta D^a. Laura María García Rodríguez.

Consta documento de representación.

Consta informe técnico favorable de fecha veintidós de agosto de 2025, firmado por el arquitecto municipal del Área de Urbanismo y Patrimonio con código de validación: 7WGZJYES5XP9LAWM7DPFLTRQ7, en el que se concluye que la actuación pretendida se adecua a la ordenación territorial y urbanística, habiéndose presentado la totalidad de la documentación exigible según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística, así como en la legislación sectorial aplicable, informándose favorablemente, por lo que procede la concesión de la licencia urbanística por el órgano competente con las observaciones reflejadas en el mismo.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 209
Sesión: 13/2025

Consta informe jurídico municipal favorable del Técnico Jurídico, Jefe de Urbanismo y Patrimonio municipal, con código de validación KPESSCRJ5GF2PLKD96YGFQDYZ de fecha 10/09/2025.

TRÁMITES, AUTORIZACIONES O INFORMES ADMINISTRATIVOS PREVIOS

Según informe técnico obrante en el expediente no existe ninguna afección sectorial que requiera una autorización previa, por lo que puede tramitarse la licencia.

Considerando que el expediente ha sido tramitado conforme a lo dispuesto en el art. 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en relación con los arts 297 y ss 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 (RGLISTA), en el que obra el preceptivo informe técnico y jurídico favorable.

Considerando la delegación en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía número 2023/2373, de 25 de junio.

Vista la propuesta del Arquitecto, Jefe de las áreas de Urbanismo, Patrimonio, Arquitectura e Infraestructuras, con código de validación: 3NYH3PW954DLDP4GNEZ5GZQKG de fecha 11 de septiembre de 2025.

No promoviéndose debate, y sometido el asunto a votación ordinaria, la Junta de Gobierno Local por **UNANIMIDAD** de los miembros asistentes, **ACUERDA:**

PRIMERO. - CONCEDER salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, con las observaciones recogidas en los puntos siguientes a **D. ÁNGEL CUSTODIO ORTIZ ARANDA**, con NIF nº ***5738**, **LICENCIA URBANÍSTICA PARA ADAPTACIÓN DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA**, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por D^a. Laura María García Rodríguez, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, con fecha 11/12/2024 y número de expediente 24/2/1627, a emplazar en C/ Los Sardos, nº 1, local 8, de esta Ciudad, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico residencial, edificación en manzana cerrada, con referencia catastral 8358709VG1485N0075ZB, haciendo constar expresamente los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo	Suelo urbano. Suelo urbano. Ordenanza 2 – Edificación en manzana cerrada. Uso característico residencial.
b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará	CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A VIVIENDA (vivienda en edificio plurifamiliar).
c) Presupuesto de ejecución material	21.812,34 euros.
d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico	Local 8 de C/ Sardos nº 1. Alcalá la Real (Jaén). 23.680. RC: 8358709VG1485N0075ZB
e) Coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida	NO PROCEDE.
f) Nombre o razón social del promotor	Ortiz Aranda, D. Ángel Custodio.
g) Redactor del Proyecto	García Rodríguez, D ^a . Laura María. Arquitecto.
h) Dirección Facultativa	Dirección Facultativa: - Dirección de obra: García Rodríguez, D ^a . Laura María. Arquitecto. - Dirección de ejecución: Sin asignar. - Coordinador de Seguridad y Salud: Sin asignar.





SEGUNDO. - El presupuesto de ejecución material asciende a 21.812,34 euros. Dicho presupuesto tiene carácter de provisional, de conformidad con el art. 103.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

- Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 300,00 euros [conforme a los arts. 6 y 9 de la Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de los residuos de la construcción y demolición quedando aprobada definitivamente tras la aprobación inicial que tuvo lugar en sesión del Pleno del día 08/03/2012 y publicada en el BOP nº 104 de fecha 30/05/2012].
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 719,81 euros en concepto de autoliquidación por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras [conforme a los arts. 6, 7 y 8 de la Ordenanza fiscal núm. 5 reguladora de dicho impuesto aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del día 08/11/2023 y publicada en el BOP nº 10 de fecha 15/01/2024].
- Consta justificante de haber depositado una fianza por importe de 109,06 euros para asegurar la reposición de los servicios que resulten afectados [a los efectos de lo dispuesto en el art. 33.2.f) de las normas urbanísticas del P.G.O.U.].
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 87,25 euros en concepto de autoliquidación por la tasa por la prestación de servicios urbanísticos [conforme a los arts. 8, 10, 12 y 13 de la Ordenanza fiscal núm. 28 reguladora de la tasa por prestación de servicios urbanísticos aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del día 08/11/2024 y publicada en el BOP nº 11 de fecha 16/01/2024].

TERCERO. - Las obras se iniciarán en el plazo de un (1) año, debiéndose terminar en el plazo de tres (3) años, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga, según se expresa en el artículo 141.1 de la LISTA y en el artículo 307 del RGLISTA.

CUARTO. - El promotor podrá presentar en el caso de que las obras no se inicien o terminen en los plazos antes indicados, comunicación previa de prórroga de inicio o terminación las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 141.2 de la LISTA.

QUINTO. - Si durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos que si se tratase una nueva instancia de conformidad con el artículo 311 del RGLISTA.

SEXTO. - A los efectos de lo dispuesto en el art. 138 de la LISTA la ocupación o utilización de las obras amparadas en esta licencia, se encuentra sujetas a la presentación de la declaración responsable ante este Ayuntamiento, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación, para lo cual deberá el promotor presentar la misma de acuerdo con el modelo que figura en la página web de este Ayuntamiento, surtiendo los efectos previstos en el art. 138.5 y 142.2 de la LISTA para la contratación de servicios por las empresas suministradoras.





SÉPTIMO. - En su caso, deberá levantarse una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

OCTAVO. - Información y publicidad en obras. Deberá darse cumplimiento a lo establecido en el art. 313 del RGLISTA, según el cual:

«En toda obra se colocará un cartel de material apropiado con la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra
- b) Promotor de la obra
- c) Denominación descriptiva de la obra
- d) Propietarios del solar o de los terrenos
- e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud
- f) Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de planeamiento que se ejecuta
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros»

NOVENO. – Previa o junto con la comunicación del inicio de la obra deberá presentarse la documentación restante reglamentaria:

- a. Proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen.
- b. Otra documentación prevista en las normas sectoriales.
- c. Asignación de la Dirección Facultativa de la obra:
 - Dirección de ejecución de obra.
 - Coordinación de Seguridad y Salud.

DÉCIMO. - Se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada en caso posterior a la demolición y en tanto se ejecuta la nueva edificación se garantizará el funcionamiento de las infraestructuras que pudieran verse afectadas por dicha demolición (alumbrado público, etc.) con las medidas que se estimen oportunas bajo el criterio de los servicios técnicos municipales.

DÉCIMO PRIMERO. - Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen elementos propios de instalaciones de las empresas suministradoras de cualquier servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las mismas para prevenir los perjuicios que pudiesen causar, debiendo sufragar los gastos que con tal motivo se ocasionen y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudiesen quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada. Si las obras afectasen a tales instalaciones deberá recabarse la autorización previa de la entidad o empresa prestadora del servicio.





DÉCIMO SEGUNDO. – Dentro del más breve plazo posible tras la conclusión de una obra, y en los casos en que fuera necesario, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- Construir el piso definitivo de las aceras.
- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo Ayuntamiento.

DÉCIMO TERCERO. - Notificar la presente Resolución al interesado con indicación de los recursos que sean procedentes.

V.- LICENCIA URBANÍSTICA SOLICITADA POR D. FRANCISCO MANUEL ACEITUNO DAZA. EXPTE 5025/2025.-

Con fecha 11/06/2025, se solicita por D. Rafael Aceituno Daza, con N.I.F. nº ****5498**, en representación de D. Francisco Manuel Aceituno Daza, con N.I.F. ***1532**, urbanística para “Proyecto de actividad e instalación de local a vivienda” (cambio de uso de local comercial a vivienda), en C/ Carlos V, nº 5, Bajo, de esta Ciudad, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto Técnico D. Rafael Aceituno Daza. Consta documento de representación.

Consta informe técnico favorable de fecha 18/08/2025, del Arquitecto del Área de Urbanismo y Patrimonio, con código de validación 9QASSNF34ESHJPM6W7R3LLQ2A en el que se concluye que la actuación pretendida se adecua a la ordenación territorial y urbanística, habiéndose presentado la totalidad de la documentación exigible según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística, así como en la legislación sectorial aplicable, informándose favorablemente, por lo que procede la concesión de la licencia urbanística por el órgano competente con las observaciones reflejadas en el mismo.

Consta informe jurídico municipal favorable del Técnico Jurídico, Jefe de Urbanismo y Patrimonio municipal, con código de validación: 9DAJ7A2D7EQZF6WZJ3J5A9A3Q de fecha 10/09/2025.

TRÁMITES, AUTORIZACIONES O INFORMES ADMINISTRATIVOS PREVIOS

Según informe técnico obrante en el expediente no existe ninguna afección sectorial que requiera una autorización previa, por lo que puede tramitarse la licencia.

Considerando que el expediente ha sido tramitado conforme a lo dispuesto en el art. 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en relación con los arts 297 y ss 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 (RGLISTA), en el que obra el preceptivo informe técnico y jurídico favorable.

Considerando la delegación en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía número 2023/2373, de 25 de junio, el que suscribe eleva la siguiente:





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 213
Sesión: 13/2025

Vista la propuesta del Arquitecto, Jefe de las áreas de Urbanismo, Patrimonio, Arquitectura e Infraestructuras, con código de validación: AKR7DAGZEYJ9QXKPJSCNJXFN6 de fecha 11 de septiembre de 2025.

No promoviéndose debate, y sometido el asunto a votación ordinaria, la Junta de Gobierno Local por UNANIMIDAD de los miembros asistentes, ACUERDA:

PRIMERO. - CONCEDER salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, con las observaciones recogidas en los puntos siguientes a **D. FRANCISCO MANUEL ACEITUNO DAZA**, con NIF nº ****1532**, **LICENCIA URBANÍSTICA PARA ADAPTACION DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA**, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto Técnico D. Rafael Aceituno Daza, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Jaén, con fecha 06/06/2025 y número de expediente C-2025/01214, a emplazar en C/ Carlos V, nº 5 Bajo (esquina con C/ Pasaje del Coto) de esta Ciudad, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico residencial, edificación en manzana cerrada, con referencia catastral 8557601VG1485N0039GL, haciendo constar expresamente los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo	Suelo urbano. Suelo urbano Ordenanza 2 – Edificación en manzana cerrada. Uso característico residencial.
b) Finalidad de la actuación y uso al que se se destinará	“PROYECTO ACTIVIDAD E INSTALACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA” (CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A VIVIENDA) (vivienda en edificio plurifamiliar).
c) Presupuesto de ejecución material	20.160,98 euros.
d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico	Calle Carlos V nº 5 bajo (esquina con C/ Pasaje del Coto). Alcalá la Real (Jaén). 23.680. RC local: 8557601VG1485N0039GL

e) Coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida	NO PROCEDE
---	------------

f) Nombre o razón social del promotor	Aceituno Daza, D. Francisco Manuel.
g) Redactor del Proyecto	Aceituno Daza, D. Rafael. Arquitecto Técnico.
h) Dirección Facultativa	Dirección Facultativa - Dirección de obra: Aceituno Daza, D. Rafael. Arquitecto Técnico. - Dirección de ejecución: Aceituno Daza, D. Rafael. Arquitecto Técnico. - Coordinador de Seguridad y Salud: Aceituno Daza, D. Rafael. Arquitecto Técnico.
i) Plazos para inicio y terminación de las obras, y posibilidad de solicitud de prórroga	Un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga según se expresa en el artículo 141 de la LISTA y artículo 307 del RGLISTA

SEGUNDO. - El presupuesto de ejecución material asciende a 20.160,98 euros. Dicho presupuesto tiene carácter de provisional, de conformidad con el art. 103.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.





- Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 300,00 euros [conforme a los arts. 6 y 9 de la Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de los residuos de la construcción y demolición quedando aprobada definitivamente tras la aprobación inicial que tuvo lugar en sesión del Pleno del día 08/03/2012 y publicada en el BOP nº 104 de fecha 30/05/2012].
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 665,31 euros en concepto de autoliquidación por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras [conforme a los arts. 6, 7 y 8 de la Ordenanza fiscal núm. 5 reguladora de dicho impuesto aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del día 08/11/2023 y publicada en el BOP nº 10 de fecha 15/01/2024].
- Consta justificante de haber depositado una fianza por importe de 100,80 euros para asegurar la reposición de los servicios que resulten afectados [a los efectos de lo dispuesto en el art. 33.2.f) de las normas urbanísticas del P.G.O.U.].
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 100,80 euros en concepto de autoliquidación por la tasa por la prestación de servicios urbanísticos [conforme a los arts. 8, 10, 12 y 13 de la Ordenanza fiscal núm. 28 reguladora de la tasa por prestación de servicios urbanísticos aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del día 08/11/2024 y publicada en el BOP nº 11 de fecha 16/01/2024].

No obstante, según los cálculos recogidos en el citado informe técnico, la cuantía de la tasa, atendiendo al presupuesto de ejecución de la obra, asciende a la cantidad de 80,64 euros, por lo que existe una diferencia a devolver al solicitante ascendente a 20,16 euros.

TERCERO. - Las obras se iniciarán en el plazo de un (1) año, debiéndose terminar en el plazo de tres (3) años, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga, según se expresa en el artículo 141.1 de la LISTA y en el artículo 307 del RGLISTA.

CUARTO. - El promotor podrá presentar en el caso de que las obras no se inicien o terminen en los plazos antes indicados, comunicación previa de prórroga de inicio o terminación las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 141.2 de la LISTA.

QUINTO. - Si durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos que si se tratase una nueva instancia de conformidad con el artículo 311 del RGLISTA.

SEXTO.- A los efectos de lo dispuesto en el art. 138 de la LISTA la ocupación o utilización de las obras amparadas en esta licencia, se encuentra sujetas a la presentación de la declaración responsable ante este Ayuntamiento, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación, para lo cual deberá el promotor presentar la misma de acuerdo con el modelo que figura en la página web de este Ayuntamiento, surtiendo los efectos previstos en el art. 138.5 y 142.2 de la LISTA para la contratación de servicios por las empresas suministradoras.

SÉPTIMO. - En su caso, deberá levantarse una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

OCTAVO. - Información y publicidad en obras. Deberá darse cumplimiento a lo establecido en el art. 313 del RGLISTA, según el cual:





«En toda obra se colocará un cartel de material apropiado con la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra
- b) Promotor de la obra
- c) Denominación descriptiva de la obra
- d) Propietarios del solar o de los terrenos
- e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud
- f) Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de planeamiento que se ejecuta
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros»

NOVENO. - Previa o junto con la comunicación del inicio de la obra[1] deberá presentarse la documentación restante reglamentaria:

- a. Proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen.
- b. Otra documentación prevista en las normas sectoriales.

DÉCIMO. - Se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada en caso posterior a la demolición y en tanto se ejecuta la nueva edificación se garantizará el funcionamiento de las infraestructuras que pudieran verse afectadas por dicha demolición (alumbrado público, etc.) con las medidas que se estimen oportunas bajo el criterio de los servicios técnicos municipales.

DÉCIMO PRIMERO. - Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen elementos propios de instalaciones de las empresas suministradoras de cualquier servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las mismas para prevenir los perjuicios que pudiesen causar, debiendo sufragar los gastos que con tal motivo se ocasionen y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudiesen quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada. Si las obras afectasen a tales instalaciones deberá recabarse la autorización previa de la entidad o empresa prestadora del servicio.

DÉCIMO SEGUNDO. – Dentro del más breve plazo posible tras la conclusión de una obra, y en los casos en que fuera necesario, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo Ayuntamiento.





DÉCIMO TERCERO. - Notificar la presente Resolución al interesado con indicación de los recursos que sean procedentes.

VI.- LICENCIA URBANÍSTICA SOLICITADA POR D. MANUEL MOLINA SERRANO. EXPTE 5543/2025.-

Con fecha 01/07/2025, se solicita por D. Rafael Aceituno Daza, con N.I.F. nº ***5498**, en representación de D. Manuel Molina Serrano, con NIF nº ***7853**, licencia urbanística para adaptación de local en planta baja a vivienda en C/ Angustias, nº 17, (esquina con C/ Miguel de Cervantes) de esta Ciudad, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto Técnico D. Rafael Aceituno Daza.

- Consta documento de representación.
 - Consta informe técnico favorable de fecha 13/08/2025, del Arquitecto del Área de Urbanismo y Patrimonio con código de validación: 7ADPS3TWPDPGE3DJAWPEYRXL9, en el que se concluye que la actuación pretendida se adecua a la ordenación territorial y urbanística, habiéndose presentado la totalidad de la documentación exigible según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística, así como en la legislación sectorial aplicable, informándose favorablemente, por lo que procede la concesión de la licencia urbanística por el órgano competente con las observaciones reflejadas en el mismo.
- Consta informe jurídico municipal favorable del Técnico Jurídico, Jefe de Urbanismo y Patrimonio municipal, con código de validación: 6N7HZRCFW5WWWEKM7GYY2P4X2 de fecha 11/09/2025.

TRÁMITES, AUTORIZACIONES O INFORMES ADMINISTRATIVOS PREVIOS

Según informe técnico obrante en el expediente no existe ninguna afección sectorial que requiera una autorización previa, por lo que puede tramitarse la licencia.

Considerando que el expediente ha sido tramitado conforme a lo dispuesto en el art. 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en relación con los art. 297 y ss. 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 (RGLISTA), en el que obra el preceptivo informe técnico y jurídico favorable.

Considerando la delegación en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía número 2023/2373, de 25 de junio.

Vista la propuesta del Arquitecto, Jefe de las áreas de Urbanismo, Patrimonio, Arquitectura e Infraestructuras, con código de validación: 7Z47SJSW7L7EDQ69WEN9HF5WK de fecha 11 de septiembre de 2025.

No promoviéndose debate, y sometido el asunto a votación ordinaria, la Junta de Gobierno Local por **UNANIMIDAD** de los miembros asistentes, **ACUERDA:**

PRIMERO. - **CONCEDER** salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, con las observaciones recogidas en los puntos siguientes a **D. MANUEL MOLINA SERRANO**, con NIF nº ***7853**, **LICENCIA URBANÍSTICA PARA ADAPTACION DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA**, de conformidad con proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto Técnico D. Rafael Aceituno Daza, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Jaén, con fecha 20/06/2025 y número de expediente C-2025/01371, a emplazar **en C/ Angustias, nº 17 (esquina con C/ Miguel de Cervantes)** de esta Ciudad, clasificado por





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 217
Sesión: 13/2025

el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico residencial, edificación en casco histórico, con referencia catastral 467213VG1486N0001WU, haciendo constar expresamente los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo	Suelo urbano. Ordenanza 1 – Casco Histórico. Uso característico residencial.
b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará	“PROYECTO ACTIVIDAD E INSTALACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA” (REFORMA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A VIVIENDA) (vivienda en edificio plurifamiliar).
c) Presupuesto de ejecución material	14.290,36 euros.
d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico	Calle Angustias nº 17 (esquina con C/ Miguel de Cervantes). Alcalá la Real (Jaén). 23.680. RC local: 8467213VG1486N0001WU.

e) Coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida	NO PROCEDE.
---	-------------

f) Nombre o razón social del promotor	Molina Serrano, Manuel.
g) Redactor del Proyecto	Aceituno Daza, Rafael. Arquitecto Técnico.
h) Dirección Facultativa	Dirección Facultativa - Dirección de obra: Aceituno Daza, D. Rafael. Arquitecto Técnico. - Dirección de ejecución: Aceituno Daza, D. Rafael. Arquitecto Técnico. - Coordinador de Seguridad y Salud: Sin asignar
i) Plazos para inicio y terminación de las obras, y posibilidad de solicitud de prórroga	Un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga según se expresa en el artículo 141 de la LISTA y artículo 307 del RGLISTA.

SEGUNDO. - El presupuesto de ejecución material asciende a 14.290,36 euros. Dicho presupuesto tiene carácter de provisional, de conformidad con el art. 103.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

- Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 300,00 euros [conforme a los arts. 6 y 9 de la Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de los residuos de la construcción y demolición quedando aprobada definitivamente tras la aprobación inicial que tuvo lugar en sesión del Pleno del día 08/03/2012 y publicada en el BOP nº 104 de fecha 30/05/2012].
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 471,58 euros en concepto de autoliquidación por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras [conforme a los arts. 6, 7 y 8 de la Ordenanza fiscal núm. 5 reguladora de dicho impuesto aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del día 08/11/2023 y publicada en el BOP nº 10 de fecha 15/01/2024].
- Consta justificante de haber depositado una fianza por importe de 71,45 euros para asegurar la reposición de los servicios que resulten afectados [a los efectos de lo dispuesto en el art. 33.2.f) de las normas urbanísticas del P.G.O.U.].





- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 42,87 euros en concepto de autoliquidación por la tasa por la prestación de servicios urbanísticos [conforme a los arts. 8, 10, 12 y 13 de la Ordenanza fiscal núm. 28 reguladora de la tasa por prestación de servicios urbanísticos aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del día 08/11/2024 y publicada en el BOP nº 11 de fecha 16/01/2024].

TERCERO. - Las obras se iniciarán en el plazo de un (1) año, debiéndose terminar en el plazo de tres (3) años, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga, según se expresa en el artículo 141.1 de la LISTA y en el artículo 307 del RGLISTA.

CUARTO. - El promotor podrá presentar en el caso de que las obras no se inicien o terminen en los plazos antes indicados, comunicación previa de prórroga de inicio o terminación las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 141.2 de la LISTA.

QUINTO. - Si durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos que si se tratase una nueva instancia de conformidad con el artículo 311 del RGLISTA.

SEXTO.- A los efectos de lo dispuesto en el art. 138 de la LISTA la ocupación o utilización de las obras amparadas en esta licencia, se encuentra sujetas a la presentación de la declaración responsable ante este Ayuntamiento, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación, para lo cual deberá el promotor presentar la misma de acuerdo con el modelo que figura en la página web de este Ayuntamiento, surtiendo los efectos previstos en el art. 138.5 y 142.2 de la LISTA para la contratación de servicios por las empresas suministradoras.

SÉPTIMO. - En su caso, deberá levantarse una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

OCTAVO. - Información y publicidad en obras. Deberá darse cumplimiento a lo establecido en el art. 313 del RGLISTA, según el cual:

«En toda obra se colocará un cartel de material apropiado con la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra
- b) Promotor de la obra
- c) Denominación descriptiva de la obra
- d) Propietarios del solar o de los terrenos
- e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud
- f) Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de planeamiento que se ejecuta
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros»





NOVENO. - Previa o junto con la comunicación del inicio de la obra deberá presentarse la documentación restante reglamentaria:

- Asignación de la Coordinación de Seguridad y Salud.

DÉCIMO. - Se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada en caso posterior a la demolición y en tanto se ejecuta la nueva edificación se garantizará el funcionamiento de las infraestructuras que pudieran verse afectadas por dicha demolición (alumbrado público, etc.) con las medidas que se estimen oportunas bajo el criterio de los servicios técnicos municipales.

DÉCIMO PRIMERO. - Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen elementos propios de instalaciones de las empresas suministradoras de cualquier servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las mismas para prevenir los perjuicios que pudiesen causar, debiendo sufragar los gastos que con tal motivo se ocasionen y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudiesen quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada. Si las obras afectasen a tales instalaciones deberá recabarse la autorización previa de la entidad o empresa prestadora del servicio.

DÉCIMO SEGUNDO. – Dentro del más breve plazo posible tras la conclusión de una obra, y en los casos en que fuera necesario, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo Ayuntamiento.

DÉCIMO TERCERO. - Notificar la presente Resolución al interesado con indicación de los recursos que sean procedentes.

VII.- RECTIFICACIÓN ACUERDO DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE ADJUDICACIÓN DEL TREN TURÍSTICO, ACTUACIÓN 7 PSTD. EXPTE 10698/2024.

Considerando que, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en fecha 29 de julio de 2025, cuyo tenor literal es:

“Primero.- Declarar válida la licitación del expediente del contrato de un TREN ELÉCTRICO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN 7 DEL PSTD CONECTANDO ALCALÁ LA REAL (C14.I1.2), EN EL MARCO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILENCIA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA, (EXPEDIENTE 10698/2024).

Segundo.- Adjudicar el contrato de un TREN ELÉCTRICO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN 7 DEL PSTD CONECTANDO ALCALÁ LA REAL (C14.I1.2), EN EL MARCO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILENCIA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA, (EXPEDIENTE 10698/2024), a DELTRAIN S.A. con CIF PT503910104.

- *Por un importe de 404.700,00€ de base imponible, más 84.987,00€ en concepto de IVA, lo que hace un total de 489.687,00€.*





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 220
Sesión: 13/2025

- Desarrollo de un sistema de contenidos para audioguía por altavoces en 4 idiomas (español, inglés, francés y alemán) y 8 pistas, incluyendo la redacción del contenido a partir de fuentes aportadas por el Ayuntamiento, traducción e interpretación en los diferentes.
- 3 años de garantía adicional sobre el plazo mínimo exigido por ley.
- 2 horas o menos de tiempo de respuesta in-situ por personal técnico especializado, para la resolución de incidencias.
- 7-8 mantenimientos preventivos incluidos durante la garantía, sin coste adicional.

Tercero.- Disponer del importe de 489.687,00 euros (IVA incluido), en el gasto que por este Ayuntamiento representa la presente contratación, con cargo a las siguientes aplicaciones presupuestarias:

2024_430_62900 "Planes de sostenibilidad turística 2023 PRTR".

2024_430_62901 "Aportación municipal PSTD".

(RC nº operación 220250005675) del estado de gastos del Presupuesto General del Ayuntamiento de Alcalá la Real para el ejercicio 2024.

El gasto propuesto es de financiación afectada, financiándose un porcentaje con fondos procedentes de los NEXT GENERATION de la UE, y el resto con fondos de aportación municipal.

Cuarto.- Requerir al adjudicatario para la formalización del contrato ya que al tratarse de un contrato susceptible de recurso especial en materia de contratación conforme al artículo 44 de la LCSP, la formalización no podrá efectuarse antes de que transcurran quince días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

Quinto.- Publicar en el perfil del contratante la presente resolución, comunicar a los interesados a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, y dar traslado de la misma a la Intervención municipal, a efectos económicos, al área de Turismo, a la Oficina Técnica, al área de Subvenciones y a la responsable del contrato."

Considerando que el contrato fue enviado por correo electrónico para a la adjudicataria para su firma dado que es una empresa de un país miembro de la Unión Europea. La contratista nos manifestó disparidad entre la cláusula segunda del contrato y su oferta presentada.

Evacuado informe jurídico y fiscalización del expediente por la Vicesecretaría y la Intervención Municipal en fecha 18 de agosto de 2025:

Considerando la oferta presentada por DELTRAIN, S.A.

DELTRAIN, S.A.	PUNTUACIÓN
Criterio 1: Precio. (máx 10 puntos)	404.700,00 euros 10 puntos
Criterio 2: Sistema de desarrollo de contenidos para audioguía por altavoces. (máx 10 puntos)	Si propone 10 puntos
Criterio 3: Ampliación del plazo de garantía. (máx 10 puntos)	3 años (2 obligatorios por la UE más 1 año adicional). 2 puntos
Criterio 4: Tiempo presencial de atención de incidencias durante la garantía. (máx 10 puntos)	En más de 6 horas y menos/igual a 24 horas. 6 puntos





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 221
Sesión: 13/2025

Criterio 5: Número de mantenimientos preventivos incluidos durante la garantía, sin coste adicional. (máx 10 puntos)	7-8 mantenimientos preventivos 10 puntos
Criterio 6: Experiencia en el suministro a entidades locales. (máx 5 puntos)	2 contratos 5 puntos
PUNTUACIÓN TOTAL	43 puntos
MEJOR OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA: DELTRAIN, S.A. IMPORTE: 404.700,00 euros (IVA no incluido).	

En el mismo sentido, la propuesta elevada a la Junta de Gobierno Local informada por la Vicesecretaría y fiscalizada por la Intervención en cuyo punto segundo se adoptó:

“Segundo.- Adjudicar el contrato de un TREN ELÉCTRICO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN 7 DEL PSTD CONECTANDO ALCALÁ LA REAL (C14.I1.2), EN EL MARCO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILENCIA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA, (EXPEDIENTE 10698/2024), a DELTRAIN S.A. con CIF PT503910104.

- *Por un importe de 404.700,00€ de base imponible, más 84.987,00€ en concepto de IVA, lo que hace un total de 489.687,00€.*
- *Desarrollo de un sistema de contenidos para audioguía por altavoces en 4 idiomas (español, inglés, francés y alemán) y 8 pistas, incluyendo la redacción del contenido a partir de fuentes aportadas por el Ayuntamiento, traducción e interpretación en los diferentes.*
- *3 años de garantía adicional sobre el plazo mínimo exigido por ley.*
- *2 horas o menos de tiempo de respuesta in-situ por personal técnico especializado, para la resolución de incidencias.*
- *7-8 mantenimientos preventivos incluidos durante la garantía, sin coste adicional.”*

Se observa, por tanto, un claro error de hecho en el informe-propuesta, fiscalización de fecha (28/07/2025) y acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local (29/07/2025). Por lo tanto, en virtud del artículo 109.2 Ley 39/2015 de 1 de octubre “2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”. La rectificación del acuerdo afecta al punto segundo (puntos tres y cuatro). Donde dice:

- 3 años de garantía adicional sobre el plazo mínimo exigido por ley.
- 2 horas o menos de tiempo de respuesta in-situ por personal técnico especializado, para la resolución de incidencias.

Debe de decir:

- 1 año de garantía adicional sobre el plazo mínimo exigido por ley (2 años)
- En más de 6 horas y menos/igual a 24 horas de tiempo de respuesta in-situ por personal técnico especializado, para la resolución de incidencias.

Vista la propuesta de las Concejalías de Turismo y Contratación de fecha 18 de agosto de 2025 con código de validación: 54S2R659RZWFP4Q9HKQDJ7QNK

Habida cuenta que, conforme al art. 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.





La Junta de Gobierno local por unanimidad de sus miembros asistentes **ACUERDA:**

PRIMERO.- Rectificar el error existente en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de julio de 2025:

Donde dice: SEGUNDO “...

- 3 años de garantía adicional sobre el plazo mínimo exigido por ley.
- 2 horas o menos de tiempo de respuesta in-situ por personal técnico especializado, para la resolución de incidencias.

....”

Debe de decir: SEGUNDO “...

- 1 año de garantía adicional sobre el plazo mínimo exigido por ley (2 años)
- En más de 6 horas y menos/igual a 24 horas de tiempo de respuesta in-situ por personal técnico especializado, para la resolución de incidencias.

...”

SEGUNDO.- Mantener el resto de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local EN FECHA 29 DE JULIO DE 2025, en relación con el punto: “Adjudicación del tren turístico, actuación 7 PSTD. EXPTE 10698/2024, en sus mismos términos.

TERCERO.- Publicar la presente resolución en el perfil de contratante, y dar cuenta de la misma al área de Turismo.

CUARTO.- Proceder a la formalizar el contrato.

VIII.- DAR CUENTA DE LOS DECRETOS DE ALCALDÍA Y CONCEJALES DELEGADOS.-

Por la presidencia, se da cuenta de los siguientes decretos de Alcaldía por lo que ha sido avocada el ejercicio de la competencia de esta Junta de Gobierno Local con la finalidad de agilizar la tramitación debidamente motivada, quedando los señores asistentes enterados.

- Decreto 252851 de fecha 31 de julio de 2025 que concede bajo condicionantes a BENZAPLASTIC S.L., con CIF nº B23634371, licencia urbanística para construcción de nave industrial sin actividad asignada, según proyecto del Ingeniero Técnico Industrial D. José Antonio García López, en C/ Dionisos, números 6,8,10,12,14,16 y 18 (en reparcelación: Manzana I-14, parcelas 15,16,17,18,19,20 y 21), Polígono Industrial “Llano de Mazuelos”, de este término municipal, suelo clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico industrial.
- Decreto 252852 de fecha 31 de julio de 2025 que concede, bajo condicionantes a BENZAPLASTIC S.L., con CIF nº E75761650, licencia urbanística para construcción de nave industrial sin actividad asignada, según proyecto básico y de ejecución del Ingeniero Técnico Industrial D. José Antonio García López, y Anexo de Modificaciones al Proyecto Básico y de Ejecución , relativo a “Protección contra incendios”, en C/ Vulcano, nº 47 (Vial C, Sector I-6, parcela 17), Polígono Industrial “Llano de Mazuelos”, de este término municipal, suelo clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico industrial.
- Decreto 252853 de fecha 31 de julio de 2025 que concede bajo condicionantes a María Dolores Guzmán Serrano y cuatro más, C.B., con CIF nº E75761932, licencia urbanística para construcción de nave industrial sin actividad asignada, según proyecto básico y de ejecución del Ingeniero Técnico Industrial D. José Antonio García López y Anexo de Modificaciones al Proyecto Básico y de Ejecución, relativo a “Protección contra incendios”, en Calle Vulcano, nº 49 (Vial C, Sector I-6, parcela 16),





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 223
Sesión: 13/2025

Polígono Industrial "Llano de Mazuelos", de este término municipal, suelo clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico industrial.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión por la Presidencia, siendo las trece horas y cincuenta minutos del día ut supra, de la que se extiende la presente acta que, como Secretario, certifico.

Vº Bº

LA PRESIDENCIA.

Antonio Marino Aguilera Peñalver

LA SECRETARIA GENERAL

María Luisa Diego Perero

