



ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL, EL DÍA VEINTISIETE DE FEBRERO DE 2026.

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

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

INTERVENTOR

D. Iván David Huertas García

SECRETARIA GENERAL

D. María Luisa Diego Perero.

No asiste, con excusa:

D^a Belén Ramírez Santiago
D. Francisco Javier Frías Vico

Séptimo Teniente de Alcalde
Grupo Municipal PSOE.

En Alcalá la Real, siendo las nueve horas y cuarenta minutos del día veintisiete de febrero de dos mil veintiséis, 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 ordinaria, 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 extraordinaria celebrada el día veinticuatro de febrero de 2026.

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.- Expediente 8008/2021. ADAPTACIÓN DE LOCAL A CAFETERÍA-RESTAURANTE C/ HELIOS, Nº 12 (ESQUINA CON C/ VICTORIA). POLÍGONO INDUSTRIAL “LLANO MAZUELOS”. (ALCALÁ LA REAL). PROMOTOR: D. MANUEL SANCHEZ LOZANO.

Con fecha 14/09/2021 se solicita por D^a. Raquel Ariza Martín, en representación de D. Manuel Sánchez Lozano, la tramitación de la calificación ambiental, de conformidad con el proyecto técnico redactado por la arquitecta D^a. Raquel Ariza Martín, sin visado colegial.

- Con fecha 14/09/2021 se solicita por D^a. Raquel Ariza Martín, en representación de D. Manuel Sánchez Lozano, licencia urbanística para actividad de cafetería-restaurante, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por la arquitecta D^a. Raquel Ariza Martín, sin visado colegial.

- Con fecha 28/09/2021, D^a. Raquel Ariza Martín, en representación de D. Manuel Sánchez Lozano, aporta proyecto básico y de ejecución redactado por la arquitecta D^a. Raquel Ariza Martín, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, con fecha 16/09/2021 y número de expediente 17/2/1516, siendo en relación a este respecto del que se emite el presente informe.

- Consta documento de representación.

- Con fecha 02/12/2021, el Arquitecto municipal emite informe en el que se concluye: *“El uso de “cafetería-restaurante” para el que se va a tramitar el procedimiento de Calificación Ambiental se encontraría dentro de uso terciario, compatible por el planeamiento y normativa vigente por lo que se informa FAVORABLEMENTE desde el punto de vista de compatibilidad urbanística.”*

- Con fecha 22/12/2021, el Distrito Sanitario Jaén Jaén-Sur, del Servicio Andaluz de Salud, emite informe en el que se indica que el local reúne las condiciones higiénico-sanitarias para el ejercicio de la actividad.

- Con fecha 20/01/2022, el Jefe del Área de Urbanismo y Patrimonio informa que el expediente ha estado sometido a información pública mediante edicto publicado en el Tablón de Anuncios mediante la sede electrónica, y se ha notificado a todos los colindantes, sin que se haya presentado ninguna reclamación o alegación.

- Con fecha 27/09/2024, el Jefe del Servicio de Urbanismo y Patrimonio y el Ingeniero Técnico emiten *“PROPUESTA TÉCNICA POSITIVA A LA ALCALDÍA para la Resolución de Calificación Ambiental de la Actividad que se pretende desarrollar.”*

- Con fecha 04/10/2024 se emite PROPUESTA FAVORABLE DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL formulada por los servicios jurídicos municipales con indicación de que deberán cumplirse los requisitos y condiciones recogidos en el informe propuesta de los servicios técnicos municipales de fecha 27/09/2024 que consta en el expediente.

- Respecto a la solicitud de licencia urbanística, consta informe técnico favorable de fecha 21/10/2024, firmado por D. Ildefonso Rosales Aranda, 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, de fecha 24/02/2026, que concluye el siguiente tenor literal:

*“De conformidad con el artículo 302.1 del RGLISTA y tras el análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento, se informa **FAVORABLEMENTE** el expediente”.*

- Consta Resolución de la Concejala-Delegada de Urbanismo y Patrimonio municipal número 2026-0751, de fecha electrónica 24/02/2026, que contiene la siguiente parte dispositiva:

<<PRIMERO. – De conformidad con lo dispuesto en el art. 14.2 del Decreto 197/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental y considerando la PROPUESTA TÉCNICA Y JURÍDICA FAVORABLE DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL de fecha 27/09/2024 y 04/10/2024 respectivamente, CONCEDER CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE a la siguiente actividad:

INTERESADO	D. Manuel López Lozano, provisto de NIF nº ***0653**
ACTIVIDAD	<i>Café-bar-restaurante (epígrafe 66 del Anexo I de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).</i>
EMPLAZAMIENTO	<i>C/ Elios, N.º 12. (Polígono Industrial “Llano Mazuelos”). Alcalá la Real (JAÉN).</i>

SEGUNDO. - MEDIDAS CORRECTORAS: Las figuradas en el proyecto técnico redactado por la Arquitecta D^a. Raquel Ariza Martín.

TERCERO. – Conceder licencia para la actividad señalada, con las observaciones del citado informe técnico (propuesta de resolución de calificación ambiental-jefe de sección técnica, Ingeniero Técnico Municipal), de fecha 27/09/2024:

“Durante la realización del conjunto de obras, instalaciones y/o adaptaciones necesarias, deberá tenerse en cuenta la aplicación de las medidas correctoras necesarias y a posteriori durante el funcionamiento normal de la actividad, deberá darse cumplimiento a los aspectos y condiciones descritas en los puntos 4 y 5 de la Guía práctica de Calificación Ambiental para Restauración (16) editada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el año 2011.

(...) Durante el funcionamiento normal de la actividad deberá tenerse en cuenta y dar cumplimiento a:

- Deberá realizar una adecuada gestión de residuos urbanos, para ello se deben separar adecuadamente para su posterior retirada por la empresa autorizada de gestionarlos.*
- Se prohíbe el vertido a la red de alcantarillado de todos aquellos productos que no tengan el carácter de aguas residuales urbanas.*
- Deben estar aislados con materiales elásticos adecuados las fuentes de ruido y de vibración.*
- En el establecimiento no se podrá instalar bajo ninguna circunstancia equipos de reproducción sonora que puedan ser manipulables por los usuarios y/o trabajadores del establecimiento, sin previamente haberse instalado un limitador-controlador acústico que permita garantizar la no superación de los valores límites sonoros establecidos para este tipo de actividades, circunstancias que deberán comunicarse a este Ayuntamiento con la suficiente antelación, debiendo darse cumplimiento a lo indicado en la IT.6 del Decreto 6/2012.*





- El aforo máximo permitido será de 39 personas.
- En todo momento deberá disponerse de condiciones adecuadas de seguridad de protección contra incendios.
- Previamente a la puesta en marcha de la actividad se adjuntará al expediente:
 - o Certificado Técnico que establece en el art. 19 del Reglamento de Calificación Ambiental.
 - o Inscripción en el Registro de Establecimientos Industriales de Andalucía en la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.
 - o Certificado de Instalación Eléctrica de Baja Tensión y fichas técnicas (Baja Tensión, Seguridad Contra Incendios, Aparatos de climatización y de todas aquellas otras instalaciones de seguridad incluidas dentro del Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismo) y/o autorizaciones emitidas, para la puesta en marcha de las instalaciones que se realicen en el establecimiento, las cuales deberán estar debidamente diligenciadas y autorizadas por la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio de la Junta de Andalucía.
 - o Certificado/s de empresa/s instaladoras/s emitido/s por técnico/s de la/s misma/s y visado/s por Colegio/s Profesional/s del conjunto de instalaciones de Protección Contra Incendios conforme se expone en el punto 1 del CTE SI y artículo 20 del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios”.

CUARTO. - Para poder ejercer la actividad, deberá solicitar su puesta en marcha de conformidad con los artículos 45 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Art. 19 del Reglamento de Calificación Ambiental.

QUINTO.- De acuerdo con el artículos 45 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Art. 19 del Reglamento de Calificación Ambiental, previa a la concesión de la licencia que se solicita, se remitirá Certificación suscrita por el Director de Obra en la que se acreditará que las instalaciones se han realizado conforme al proyecto presentado y se ha dado cumplimiento de las medidas y condiciones ambientales impuestas en la resolución de Calificación Ambiental y se detallen las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto; la cual será revisada y comprobada su veracidad si se estima debidamente motivado por estos servicios técnicos municipales.

SEXTO. - Notificar la presente Resolución al interesado con indicación de los recursos que procedan.

SÉPTIMO. -, Dar cuenta a Servicios Técnicos Municipales y a la Policía Local, los que podrán en cualquier momento realizar las inspecciones y comprobaciones que consideren necesarias>>.

TRÁMITES, AUTORIZACIONES O INFORMES ADMINISTRATIVOS PREVIOS

1. (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, arts. 137.1 y 140.3) (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, art. 299.2)

Art. 41 de la Ley 7/2007, de 9 de	Actuación sometida a procedimiento de calificación ambiental por encontrarse	![[file:///C:/Users/INMACU~1.ROM/AppData/Local/Temp/msohmclip1/01/clip_image001.pn
-----------------------------------	--	--





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 36
Sesión: 3/2026

julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	encuadrada en la categoría 13.32 conforme a informe técnico (actual categoría 66 tras modificación del Anexo I Ley GICA) del Anexo I de la Ley 7/2007	g) Evacuada con fecha 24/02/2026 (Resolución de la Concejala-Delegada de Urbanismo y Patrimonio Municipal núm. 2026-0751).
--	---	--

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.

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 SÁNCHEZ LOZANO**, con NIF nº ***0653**, **LICENCIA URBANÍSTICA PARA ADAPTACIÓN DE LOCAL A CAFETERÍA-RESTAURANTE**, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecta D^a. Raquel Ariza Martín, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con fecha 16/09/2024, y número de expediente 17/02/1516, a **emplazar en C/ Elios, nº 12 (esquina con C/ Victoria), Polígono Industrial "Llano Mazuelos", de este término municipal**, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico industrial, con referencia catastral 1951912VG2415S0001OT, haciendo constar expresamente los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo	Suelo urbano - Ordenanza Plan Parcial Llano Mazuelos. Uso característico industrial. Uso compatible terciario
b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará	Adaptación de local a cafetería - restaurante
c) Presupuesto de ejecución material	46.172,00 €
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/ Helios nº 12, esquina con C/ Victoria P.I. "Llano Mazuelos, Alcalá la Real. RC: 1951912VG2415S0001OT.
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. Actuación sobre edificio ya existente.
f) Nombre o razón social del promotor	Sánchez Lozano, Manuel
g) Redactor del Proyecto	Ariza Martín, Raquel Arquitecta
h) Dirección Facultativa	Dirección Facultativa - Dirección de obra: Sin asignar





	- Dirección de ejecución: Sin asignar - 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 **46.172,00 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 306,78 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 1.523,68 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 05/11/2021 y publicada en el BOP nº 14 de fecha 21/01/2022].

- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 184,69 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 09/07/2020 y publicada en el BOP nº 182 de fecha 21/09/2020].

- Consta justificante de haber depositado una fianza por importe de 230,86 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.].

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. – La licencia de obras aquí contemplada queda condicionada a que, 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 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. – Dar traslado de este acuerdo a los servicios de Intervención y Tesorería municipal.

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

III.- Expediente 4577/2025. SUSTITUCIÓN PARCIAL DE CUBIERTA EN CORTIJO EXISTENTE. SUELO RÚSTICO. HÁBITAT RURAL DISEMINADO DE LA ALDEA DE LAS GRAJERAS. PARAJE “EL BARRIO”, Nº 8. POLÍGONO 26, PARCELA 119. ALCALÁ LA REAL. PROMOTOR: JUAN VALVERDE PÉREZ.

Con fecha 28/05/2023 se solicita por Doña Raquel Ariza Martín, con NIF nº ***1420**, en representación de D. Juan Valverde Pérez, con NIF nº ***3726**, licencia urbanística para rehabilitación mediante sustitución parcial de cubierta de cortijo en Paraje “El Barrio”, nº 8, Polígono 26, parcela 119, de este término municipal, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecta col. Nº. 204, Doña Raquel Ariza Martín.

- Consta autorización de la representación.
- Consta informe técnico favorable de fecha 23/02/2026, firmado por D. José Luis Vico Nieto, 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, de fecha 25/02/2026, que concluye el siguiente tenor literal:





“De conformidad con el artículo 302.1 del RGLISTA y tras el análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento, se informa **FAVORABLEMENTE** el expediente”.

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.

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. JUAN VALVERDE PÉREZ**, con NIF nº *****3726****, **LICENCIA URBANÍSTICA PARA SUSTITUCIÓN PARCIAL DE CUBIERTA**, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecta D^a. Raquel Ariza Martín, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con fecha 27/05/2025, y número de expediente 25/02/217, **en Paraje “El Barrio”, nº 8, Cortijo existente en parcela 119, del Polígono 26, en la aldea de Las Grajeras, de este término municipal**, clasificado por el vigente PGOU como suelo rústico, hábitat rural diseminado, uso característico residencial, con referencia catastral: 23002A026001190000RA, haciendo constar expresamente los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo	Suelo Rústico, Hábitat Rural Diseminado (art.14.2 de la LISTA). Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado (SNU-HR) en Plano GR-1 del P.G.O.U. de Alcalá la Real. Actuación sobre el Hábitat Rural Diseminado.
b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará	SUSTITUCIÓN PARCIAL DE CUBIERTA en cortijo existente.
c) Presupuesto de ejecución material.	9.755,00 €.
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.	Paraje “El Barrio” n.º 8 de aldea de Las Grajeras, cortijo en parcela 119 del polígono 26 del catastro de rústica. T.M. de Alcalá la Real (Jaén). RC: 23002A026001190000RA.
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	Valverde Pérez, D. Juan.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 41
Sesión: 3/2026

g) Redactor del Proyecto	Ariza Martín, D ^a . Raquel, Arquitecta colegiada n.º 204.
h) Dirección Facultativa	Dirección Facultativa: Dirección de obra: Ariza Martín, D ^a . Raquel. Dirección de ejecución: .- Por asignar. Coordinador de Seguridad y Salud: .- Por 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 **9.755,00 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 322,58 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 05/11/2021 y publicada en el BOP nº 14 de fecha 21/01/2022].

- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 52,25 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 09/07/2020 y publicada en el BOP nº 182 de fecha 21/09/2020].

- Consta justificante de haber depositado una fianza por importe de 48,88 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.].

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. – Se deben cumplir las CONDICIONES establecidas por la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR en su INFORME FAVORABLE CONDICIONADO de fecha 09/02/2026 en su apartado 7: “CONCLUSIÓN”, dándose traslado al promotor:

“7. CONCLUSIÓN: *De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se emite INFORME FAVORABLE CONDICIONADO PREVIO A LA CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA para SUSTITUCIÓN PARCIAL DE CUBIERTA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE en el Paraje Las Grajeras, PARCELA 119 del POLÍGONO 26 del término municipal de ALCALÁ LA REAL, provincia de JAÉN, promovido por D. JUAN VALVERDE PÉREZ con N.I.F. Nº: 25.937.265-G.*

Las Condiciones que se establecen son:

- 1. Esta comunicación únicamente **ampara** la sustitución de la cubierta de la Vivienda identificada en el apartado 3 de este Informe.*
- 2. Esta comunicación **no ampara** ningún tipo de incremento de la ocupación en planta o del volumen de la Vivienda existente.*





3. Esta comunicación **no ampara** cualquier otra construcción existente en Zona De Policía diferente de la indicada, que habrá de ser legalizada ante este Organismo de Cuenca, en su caso.
4. **Cualquier** nueva actuación **futura** por ejecutar en la Zona De Policía de cauces públicos precisará **Autorización Administrativa Previa** de este Organismo de Cuenca. **Entre esas actuaciones que precisan Autorización Previa de este Organismo, se incluyen expresamente las obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración y cambio de uso de edificaciones existentes, la demolición, sustitución de edificaciones y ejecución de edificaciones de nueva planta.**
5. **No se autoriza** el vertido directo o indirecto de aguas, así como de productos residuales, susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico.
6. Los residuos procedentes de la demolición de la cubierta a sustituir, deberán ser retirados a vertedero autorizado.
7. **No se autoriza** el vertido directo o indirecto de aguas, así como de productos residuales, susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico.
8. Esta comunicación **únicamente** ampara el sistema de saneamiento de agua mediante fosa séptica estanca con recogida periódica de residuos por parte de Empresa Homologada. Esta comunicación **carecerá de validez** si existe o se instala un sistema distinto de dicho saneamiento sin la previa justificación ante el Área de Calidad de las Aguas de este Organismo.
9. Esta comunicación **únicamente** ampara el abastecimiento de agua mediante la red municipal. Esta comunicación **carecerá de validez** si existe o se realiza un sistema distinto de dicho abastecimiento sin la previa justificación ante el Área de Gestión del DPH de este Organismo.
10. Dado que el uso de las instalaciones implica la presencia de personas en su interior, el Peticionario será responsable de su seguridad y de las medidas que debieran adoptarse frente al riesgo de inundaciones, para garantizar la seguridad de las personas y la evacuación en caso de accidente. Estas medidas de protección no podrán afectar al Dominio Público Hidráulico ni a terceros.
11. Deberá seguirse el Plan de Evacuación ante Emergencias Municipal y poseer seguro de daños ante inundaciones.
12. El Titular de la actuación será el responsable de las condiciones de seguridad y explotación de las Instalaciones, así como de informar a los usuarios de la misma de las contingencias que pudieran producirse en la misma.
13. En caso de alertas meteorológicas por lluvias o avenidas, será responsabilidad del Titular de la actuación la ejecución de las medidas pertinentes para garantizar la seguridad de las personas. Para ello cuenta con los Sistemas de Alertas Meteorológicas de AEMET, o hidrológicas del SAIH del Organismo de Cuenca, y otras adicionales que pudiera consultar el Titular, siendo su responsabilidad tomar las medidas oportunas.
14. Si durante la vida útil de las Instalaciones se comprobasen que suponen un obstáculo importante al discurrir de las aguas, esta Administración podrá exigir su eliminación, sin que el propietario pueda reclamar indemnización alguna.





15. En caso de daños a personas o bienes en las actuaciones solicitadas provocados por inundación, el Organismo de Cuenca no será responsable de los mismos, no habiendo lugar a indemnización de ningún tipo.
16. Las actuaciones se ajustarán al Documento Técnico y Planos presentados y que sirvieron de base para este Informe. Este Organismo podrá autorizar pequeñas modificaciones que tiendan al perfeccionamiento del Documento Técnico presentado y que no afecten a la esencia de esta comunicación.
17. La **Zona De Servidumbre** (de CINCO (5) metros de anchura al lado del cauce en ambas márgenes) deberá quedar **completamente libre** de cualquier obra, instalación o acopio de materiales, durante y al final de la obra, según se determina en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
18. En ningún caso las actuaciones objeto de esta comunicación supondrán un impedimento a la capacidad de desagüe del cauce. Durante la obra no se permitirán acopios en el cauce, manteniéndolo totalmente libre de cualquier obstáculo que impida el normal discurrir de las aguas. Al final de las obras se retirarán todos los materiales sobrantes y los producidos por las excavaciones, quedando el cauce libre de todo elemento que obstaculice el paso o el libre discurrir del agua.
19. El Peticionario será responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a interés público o privado, incluido el medio ambiente, como consecuencia de las actuaciones objeto de esta comunicación, quedando obligado a su indemnización, todo ello tanto por deficiencias durante la construcción como por la deficiente conservación y mantenimiento de la obra, así como por interferencia de las obras previstas en el natural discurrir de las aguas, independientemente de los caudales circulantes y los arrastres de vegetación o sedimentos que se produzcan.
20. La inspección y vigilancia de las actuaciones e instalaciones durante la ejecución del objeto de esta comunicación, así como durante la explotación de la misma, podrá quedar a cargo de este Organismo, siendo de cuenta del Peticionario las remuneraciones y gastos que por dichos conceptos se originen, debiendo darse cuenta a dicho Organismo del inicio de los trabajos. Una vez terminados y previo aviso del concesionario, se procederá a su reconocimiento, levantándose Acta en la que conste el cumplimiento de estas Condiciones.
21. No se permite el vertido de escombros o de cualquier otro elemento a cualquier cauce, así como a sus Zonas De Servidumbre y Policía, siendo el Peticionario responsable de daños y perjuicios que como consecuencia de los mismos puedan originarse, y serán de su cuenta los costes de los trabajos que la Administración ordene llevar a cabo para la limpieza de escombros vertidos durante la obra.
22. Esta comunicación se otorga sin perjuicio de las consecuencias que pudieran derivarse del deslinde del cauce, debiendo acomodarse en todo caso al mismo y a la aplicación de su Régimen Jurídico (art. 240 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).
23. Esta comunicación carecerá de validez si los restantes órganos de la Administración Central, Autonómica o Local no otorgan las que en su caso correspondan por razón de otras competencias en la materia y ámbito territorial, y en particular la correspondiente tramitación de la Legislación Medioambiental.
24. Caducará esta comunicación como consecuencia de incumplimiento de cualquiera de las Condiciones indicadas en este Informe y en los casos previstos en las Disposiciones Vigentes.





25. No se autoriza la tala o poda de árboles u otra vegetación de ribera o galería.
26. Se concede autorización para la ocupación temporal de los terrenos de Dominio Público Hidráulico necesarios para las actuaciones, durante el periodo de duración de las obras, teniendo en cuenta que dicha ocupación no supone la formación de obstáculos que impidan el normal discurrir de las aguas en ningún momento.
27. Las actuaciones no supondrán ninguna modificación del trazado del cauce ni alteración del perfil del lecho fluvial.
28. En caso de venta o transmisión de propiedad, el Nuevo Titular adquirirá las obligaciones que esta comunicación conlleva.
29. Esta comunicación se emite dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a tercero, a título precario, quedando obligado el Peticionario a demoler o modificar por su parte las actuaciones realizadas, cuando la Administración lo ordene por interés general, sin derecho a indemnización alguna.
30. Esta comunicación **NO AMPARA** cualquier obra diferente que se efectúe dentro de la Zona De Policía sin la debida Autorización de este Organismo.
31. El Titular de las actuaciones objeto de esta comunicación estará obligado a demoler la obra, previa Autorización, cuando ésta haya dejado de prestar por cualquier causa los fines para los que fue autorizada”.

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

- a. Asignación de la Dirección Facultativa de la obra:
- Dirección de ejecución de obra.
 - Coordinación de Seguridad y Salud.

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO. - 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 TERCERO. – Dar traslado de este acuerdo a los servicios de Intervención y Tesorería Municipal.

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





IV.- Expediente 7669/2025. PLAN DE DESPLIEGUE DE FIBRA ÓPTICA EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCALÁ LA REAL (CASCO HISTÓRICO Y SU ENTORNO MÁS CERCANO). PROMOTOR: DIGI SPAIN TELECOM, S.L.

Con fecha 25/09/2025, se solicita por D. Marius Catalin Varzaru, con NIF nº ****8455*, en representación de la entidad mercantil Digi Spain Telecom, S.L., con CIF nº B84919760, aprobación de Plan de despliegue de fibra óptica en el conjunto histórico de Alcalá la Real, de conformidad con el Plan redactado por el Ingeniero de Telecomunicaciones D. Antonio Paniagua Torija, Colegiado nº 16.384.

- Consta autorización de la representación.
- Consta informe técnico de fecha 10/02/2026, emitido por el Arquitecto municipal en el que se concluye que procede la aprobación del Plan de Despliegue por el órgano competente con las condiciones reflejadas en el mismo.

En el citado informe técnico se precisan las siguientes determinaciones:

<< DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

(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, art. 288).

El límite del “casco histórico” grafiado en los planos del Plan de Despliegue no se ajusta a la delimitación contenida en el PGOU. El Plan de Despliegue de FTTH Digi Spain incluye:

- La mayor parte del Suelo Urbano del Ámbito del **CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO** (según Decreto 853/1967, de 6 de abril). Con **Ordenanza nº 1**.
- Suelo Urbano del entorno más cercano al Conjunto Histórico Artístico y que le rodea. Terreno calificado en su mayor parte como **Edificación en Manzana Cerrada** con condiciones estéticas particulares. **Ordenanza nº 2.E**.

Clasificación y calificación del suelo afectado por el despliegue	Suelo Urbano consolidado: - Dominio público. - De carácter privado. Dentro del Suelo Urbano : .- Una parte en el suelo urbano calificado como Casco Histórico Artístico . Ordenanza nº 1. .- Otra parte en el suelo urbano calificado como Edificación en Manzana Cerrada rodeando al casco histórico. Ordenanza nº 2. E.
---	---

Las condiciones de instalaciones de urbanización se establecen el Capítulo II.- Condiciones generales para la redacción y ejecución de proyectos y obras de urbanización de las Ordenanzas Municipales de la Urbanización.”.>>

- Consta informe jurídico municipal favorable, de fecha 25/02/2026, que concluye el siguiente tenor literal:

*“De conformidad con el artículo 302.1 del RGLISTA y tras el análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento, se informa **FAVORABLEMENTE** el expediente”.*

TRÁMITES, AUTORIZACIONES O INFORMES ADMINISTRATIVOS PREVIOS

(Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, arts. 137.1 y 140.3) (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, art. 299.2).





De acuerdo con el art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía	Autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico mediante resolución favorable de intervención en Bienes del Patrimonio Histórico de Andalucía.	 RESOLUCIÓN FAVORABLE (16 de diciembre de 2025 del Delegado de Turismo, Cultura y Deporte)
---	--	--

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.

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

PRIMERO. – Estimar la solicitud formulada por **DIGI SPAIN TELECOM, S.L.**, con CIF nº B84919760, representada por D. Marius Catalin Varzaru, con NIF nº ****8455* y en consecuencia, aprobar bajo las condiciones recogidas en los puntos siguientes, el **PLAN DE DESPLIEGUE DE RED FIBRA ÓPTICA**, redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones D. Antonio Paniagua Torija, **en el Casco Histórico de Alcalá la Real y su entorno más cercano:**

Dentro del **Suelo Urbano:**

- Una parte en el suelo urbano calificado como **Casco Histórico Artístico**. Ordenanza nº 1.
- Otra parte en el suelo urbano calificado como **Edificación en Manzana Cerrada** rodeando al casco histórico. Ordenanza nº 2. E.

SEGUNDO. – Se deberá dar cumplimiento a los condicionantes indicados en la resolución de la delegación provincial de la Consejería de Cultura y Deporte de fecha 16/12/2025:

*“Si bien se indica que no serán necesarios movimientos de tierra, se plantea la posibilidad de ser estos necesarios bajo determinadas circunstancias. En atención a esto, y en **el caso de que fuesen necesario realizar actuaciones con afección al subsuelo**, por mínimas que estas fuesen (tanto la excavación de las zanjas y arquetas, como las calas de prueba), así como actuaciones que afecten a las fachadas de bienes del Patrimonio Histórico Andaluz o a los propios bienes, **estas deberán quedar sujetas a la realización de una actividad arqueológica preventiva de control arqueológico de los movimientos de tierra** según lo dispuesto por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía. Dichas actuaciones podrán presentarse como un único proyecto siempre que cuenten con el nivel de detalle descriptivo a nivel de memoria y de planos que permita evaluar adecuadamente la propuesta.*

Toda intervención arqueológica está sujeta al procedimiento de Autorización o de Declaración Responsable, procedimientos ambos fijados en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo ser realizadas estas actividades por profesionales de la arqueología debidamente autorizados”





TERCERO. – Previamente a la ejecución de las obras e instalaciones deberán tramitarse los correspondientes procedimientos de los preceptivos instrumentos de control establecidos en el siguiente cuadro:

4.1. Despliegue en zonas no incluidas en el Conjunto Histórico Artístico (según delimitación Decreto 853/1967, de 6 de abril).

4.1.a) Dominio público. Redes cableadas.

INSTRUMENTO	TIPO
TÍTULO HABILITANTE PARA LA OCUPACIÓN	Uso común especial Licencia
	Uso privativo Concesión administrativa
INSTRUMENTO DE CONTROL URBANÍSTICO	Licencia/ Declaración responsable
INSTRUMENTO DE CONTROL DE LA INSTALACIÓN, FUNCIONAMIENTO O ACTIVIDAD	Declaración responsable
INSTRUMENTO DE CONTROL AMBIENTAL	Calificación ambiental (CA)

4.1.b) Propiedad privada. Redes cableadas. Despliegue en edificaciones.

INSTRUMENTO	TIPO
INSTRUMENTO DE CONTROL URBANÍSTICO	Declaración responsable
INSTRUMENTO DE CONTROL DE LA INSTALACIÓN, FUNCIONAMIENTO O ACTIVIDAD	Declaración responsable
INSTRUMENTO DE CONTROL AMBIENTAL	Calificación ambiental mediante declaración responsable (CA-DR)

4.1.c) Propiedad privada. Redes cableadas. Despliegue fuera de edificaciones.

INSTRUMENTO	TIPO
INSTRUMENTO DE CONTROL URBANÍSTICO	Licencia/Declaración responsable
INSTRUMENTO DE CONTROL DE LA INSTALACIÓN, FUNCIONAMIENTO O ACTIVIDAD	Declaración responsable
INSTRUMENTO DE CONTROL AMBIENTAL	Calificación ambiental mediante declaración responsable (CA-DR)

4.2. Despliegue en zonas incluidas en el Conjunto Histórico Artístico (según delimitación Decreto 853/1967, de 6 de abril).

El Conjunto Histórico de Alcalá la Real, Fortaleza de la Mota y su Iglesia de Santa María la mayor es Bien de Interés Cultural (B.I.C.) inscrito en el catálogo general del patrimonio Histórico Andaluz.

4.2.a) Dominio público. Redes cableadas.

INSTRUMENTO	TIPO
TÍTULO HABILITANTE PARA LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	Uso común especial Licencia
	Uso privativo Concesión administrativa
INSTRUMENTO DE CONTROL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	Autorización
INSTRUMENTO DE CONTROL URBANÍSTICO	Licencia





INSTRUMENTO DE CONTROL DE LA INSTALACIÓN, FUNCIONAMIENTO O ACTIVIDAD	Licencia
INSTRUMENTO DE CONTROL AMBIENTAL	Calificación ambiental (CA)

4.1.c) Propiedad privada. Redes cableadas. Despliegue fuera de edificaciones.

INSTRUMENTO	TIPO
INSTRUMENTO DE CONTROL URBANÍSTICO	Licencia/Declaración responsable
INSTRUMENTO DE CONTROL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	Autorización
INSTRUMENTO DE CONTROL DE LA INSTALACIÓN, FUNCIONAMIENTO O ACTIVIDAD	Declaración Responsable
INSTRUMENTO DE CONTROL AMBIENTAL	Calificación ambiental (CA)

Hay que distinguir entre:

*.- **Zonas incluidas en el Conjunto Histórico Artístico** (según delimitación Decreto 853/1967, de 6 de abril).

En estas es de aplicación la Autorización de la Consejería de Cultura y sus condicionantes, y requieren como instrumento de control urbanístico Declaración Responsable o Licencia (según el caso), y como instrumento de control ambiental Calificación Ambiental (CA).

*.- **Zonas no incluidas en el Conjunto Histórico Artístico** (según delimitación Decreto 853/1967, de 6 de abril).

En estas es de aplicación la Autorización de la Consejería de Cultura solo en caso de realizarse movimientos de tierras y afectarse sitios arqueológicos inventariados. Requieren como instrumento de control urbanístico Declaración Responsable o Licencia (según el caso), y como instrumento de control ambiental:

- Calificación Ambiental mediante Declaración Responsable (CA-DR) en dominio privado.
- Calificación Ambiental en dominio público (CA).

CUARTO. - Condiciones de obra:

- Queda prohibida la colocación de cualquier clase de cables, antenas y conducciones en las fachadas y cubiertas de las construcciones o edificaciones recogidas en el "Título V, Protección del Patrimonio Histórico" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá la Real, cualquiera que sea su grado de protección.
- El operador deberá hacer uso de las canalizaciones de telecomunicaciones subterráneas existentes, cualquiera que sea su titular, que permitan el despliegue, dispersión y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, el operador podrá efectuar despliegues aéreos, siguiendo exclusivamente los despliegues de redes públicas de comunicaciones electrónicas previamente existentes.
- Igualmente, en los mismos casos, el operador podrá efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar los despliegues, canalizaciones, instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas y equipos previamente instalados, salvo localizaciones singulares que se resolverán en el Proyecto de Construcción, de acuerdo con las prescripciones técnicas señaladas por los técnicos municipales.





- Asimismo, en los mismos casos, el Operador podrá efectuar cruces aéreos de viales que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas, si bien para ello deberán utilizar los despliegues, canalizaciones e instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas previamente instaladas. En cualquier otro caso se deberá realizar el cruce viario mediante canalización subterránea de acuerdo con las prescripciones técnicas señaladas por los técnicos municipales.
- Los equipos y accesorios de distribución de fibra óptica a instalar en fachadas deberán ser de tamaño y color tal que queden integrados en ellas sin alterar su composición, evitando la acumulación de dispositivos de conexión y/o derivación.
- El Operador quedará obligado al soterramiento de las redes de comunicaciones, en cruces aéreos, una vez que se haya construido las correspondientes instalaciones subterráneas (canalizaciones y arquetas) que permitan la modificación o sustitución del trazado aéreo.

QUINTO. - En el plano A.R.-8.2 del P.O.O.U. se incluye el ámbito exacto del Conjunto Histórico Artístico (decreto 853/1967, de 6 de abril), y en el A.R. 8 la protección del patrimonio inmueble.

SEXTO. – La presente aprobación se concede sin perjuicio de las autorizaciones e informes sectoriales que resulten procedentes, y su eficacia queda supeditada al cumplimiento de las condiciones señaladas por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 10/02/2026, que consta en el expediente, así como de las que se establecen en la Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte en Jaén, de 16/12/2025.

SÉPTIMO. – Dar traslado de este acuerdo a los servicios de Intervención y Tesorería Municipal.

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

V.- Expediente 4164/2025. DESISTIMIENTO DE LA OCUPACIÓN ANTICIPADA POR EXPROPIACIÓN FORZOSA. EXPROPIACIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 CON EMPLAZAMIENTO EN LA CALLE SAN FRANCISCO Nº 1, 3 Y 5 Y LA CALLE MAZUELOS Nº 11 DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN).

ANTECEDENTES

- Con fecha de 23/07/2025, mediante providencia de la Concejalía Delegada de Obras y Patrimonio se inicia expediente para Ocupación anticipada por expropiación de terrenos destinados a sistema local de espacios libres de la Unidad de Ejecución UE-1 con emplazamiento en la Calle San Francisco nº 1, 3 y 5 y la Calle Mazuelos nº 11 de Alcalá la Real (Jaén).
- El objeto de la tramitación indicada era la necesidad de disponer de los terrenos afectados para el desarrollo de un proyecto subvencionable en base al Plan de Sostenibilidad Turística que este Ayuntamiento tenía concedido.
- El expediente tramitado contiene los informes preceptivos, la publicación de los edictos y la notificación a los propietarios de las parcelas afectadas. Consta valoración de los bienes y hojas de aprecio.
- Las parcelas afectas eran de titulares diferentes, y se procedió a su notificación independiente. Siendo titulares diferentes, se notificó a cada uno de ellos la Resolución la





Concejalía-Delegada de Urbanismo y Patrimonio municipal número 2025-3364, de fecha electrónica 18/09/2025, en la que se aprueba inicialmente la relación, obrante en el expediente, de los bienes cuya ocupación o disposición se considera necesaria a los efectos de expropiación forzosa, por el procedimiento de urgencia regulado en el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa, a fin de que los titulares de derechos afectados por la expropiación puedan presentar cuantos datos pudieran permitir la rectificación de errores padecidos en la referida relación, u oponerse motivadamente a la ocupación de aquellos.

- La expropiación forzosa planteada respondía a la necesidad de la ocupación de los terrenos para llevar a cabo una concreta actuación dentro del Plan de sostenibilidad Turística, subvención solicitada y concedida por este Ayuntamiento. El proyecto que se pretendía desarrollar debería haberse iniciado y finalizado en determinado plazo de tiempo, que a la vista de las dificultades para su efectividad, el Ayuntamiento decidió el cambio de actuación.

- Por lo tanto, a día de la fecha ha desaparecido el interés público que justificaba la ocupación anticipada por expropiación forzosa, de manera que continuar con el expediente causa un perjuicio a la Administración, especialmente en el ámbito económico porque supondría la realización de un gasto sin debida justificación e incluso sin una posible consignación presupuestaria puesto que se vinculaba a la cuantía recibida de la subvención y que en este momento se ha cambiado a otra actuación. Además, se mantiene incólume el derecho de propiedad, máxime cuando alguno de los propietarios había mostrado su disconformidad a la pretensión del Ayuntamiento.

- En base al momento procedimental en el que nos encontramos, desaparecido el fundamento de una expropiación forzosa y no habiéndose producido una ocupación efectiva de los bienes que podría originar perjuicio para los titulares de las parcelas afectadas, cabe el desistimiento de este Ayuntamiento a continuar con la tramitación del expediente para la Ocupación anticipada por expropiación de terrenos destinados a sistema local de espacios libres de la Unidad de Ejecución UE-1 con emplazamiento en la Calle San Francisco nº 1, 3 y 5 y la Calle Mazuelos nº 11 de Alcalá la Real (Jaén).

FUNDAMIENTOS JURÍDICOS:

Primero. – De conformidad con el art. 9 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 de expropiación forzosa se precisa utilidad pública o interés social, que ha quedado constatado en el expediente que ha desaparecido como consecuencia de la imposibilidad de ejecución del proyecto previsto y que fundamentaba la ocupación anticipada.

Segundo.- Conforme al artículo 93 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los procedimientos iniciados de oficio, la Administración podrá desistir, motivadamente, en los supuestos y con los requisitos previstos en las leyes.

Desaparecido el fundamento de la ocupación anticipada para la adquisición por expropiación forzosa de los bienes que constan en el expediente, conlleva el desistimiento del procedimiento expropiatorio iniciado, siempre y cuando no se haya procedido a la ocupación de los bienes y pago del justiprecio. En el expediente expropiatorio que nos ocupa, ni la ocupación de los bienes ni el pago del justiprecio se ha producido, lo que deja el margen requerido para un desistimiento del procedimiento expropiatorio.





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

PRIMERO. – Desistir del procedimiento de ocupación anticipada por expropiación de terrenos destinados a sistema local de espacios libres de la Unidad de ejecución UE-1, emplazamiento en C) San Francisco nº 1, 3 y 5 y C) Mazuelos nº 11 de Alcalá la Real (Jaén)

SEGUNDO. - Notificar el presente acuerdo a los titulares afectados por el expediente a los efectos oportunos.

TERCERO. - Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Municipales que pudieran verse afectados.

VI.- Expediente 385/2026. ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA DE UNA NAVE INDUSTRIAL CONSTRUIDA DE USO INDUSTRIAL QUE ES PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL Y QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “LLANO MAZUELOS”, C/ MINERVA, 51 DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN).

Vista la propuesta de licitación de Ariadna Barea Cobo, Concejal de Desarrollo Económico e Industria.

Visto el Pliego de prescripciones técnicas, informe técnico, plano, referencias catastrales y memoria justificativa.

Se pone a disposición de los emprendedores el arrendamiento con opción a compra de una nave industrial construida de uso industrial que es propiedad del Ayuntamiento de Alcalá la Real y que se encuentra ubicada en el Polígono Industrial “Llano Mazuelos”, C/ Minerva, 51 de Alcalá la Real (Jaén), con las siguientes características:

DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DEL INFORME:

Clasificación y calificación del suelo de hecho y de derecho	Suelo urbano, Uso Industrial
Descripción	Parcelas suelo urbano con condición de solar
Situación	Dirección catastral: Calle Minerva nº 51. Según parcelario: Manzana I-02, Parcela 16.
Datos registrales	Según el certificado existente en el expediente de AVRA, de fecha 27/07/2020 las fincas objeto del presente informe son: Parcela 16: FR nº 54.626 Tomo 962, Libro 471, Folio 51
Datos catastrales	Referencia catastral de la parcela: 2454307VG2425S000150
Propiedad Registral	No constan Notas Simples en el expediente. Consta Informe de AVRA de fecha 27/07/2020 sobre la adquisición de las fincas por parte del Ayto. de Alcalá la Real
Propiedad Catastral	Según certificado existente en el expediente, la parcela catastral es de titularidad del Ayto. de Alcalá la Real.
Linderos	Los linderos del conjunto de las parcelas según datos catastrales son los siguientes: - Norte: Parcela situada en C/ Mercurio, número 54. Con referencias catastrales: 2454329VG2425S0001KO. - Este: Con la parcela situada en C/ Minerva nº 53, con referencia catastral 2454306VG2425S0001EO. - Sur: Con la C/ Minerva. - Oeste: Con la parcela en C/ Minerva nº 49 con referencia catastral 2454308VG2425S0001ZO.
Superficies	Según el certificado existente en el expediente de AVRA, de fecha 27/07/2020 la superficie de finca objeto del presente informe es: FINCA REGISTRAL ----- SUPERFICIE (m ²) 54.626 750 Estas superficies son coincidentes con las catastrales.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Hoja: 53
Sesión: 3/2026

Estado actual del inmueble	Dentro de las parcelas que nos afectan, se localiza las siguientes construcciones: - FR 54.623. (Minerva 51) Nave industrial sin uso de 675 m ² .
Clasificación y calificación por el Instrumento de ordenación general	La normativa urbanística de aplicación será la correspondiente a la establecida por el Plan Parcial Llano Mazuelos aprobado en el pleno de 21 de octubre de 2004 y publicado en BOP nº 30 de fecha 7 de febrero de 2005 y sus posteriores modificaciones, contándose con todos los servicios urbanísticos de la zona.

Precio de alquiler: Por lo que, la presente licitación va a generar un ingreso para el Ayuntamiento, que será el precio de alquiler, para lo cual, conforme al informe técnico o Ubicación: P.I. Llano Mazuelos, C/ Minerva, número 51
Referencia catastral 2454307VG2425S0001SO Localización CL MINERVA (SANTA ANA) 51 23692 ALCALA LA REAL (JAÉN)

	Precio 675 m ² útiles	Total, € mes	Total, € año	Total, €
Año 1-3	0,60 €/ m ²	405,00	4.860,00	14.580,00
Año 4-6	0,70 €/ m ²	472,50	5.670,00	17.010,00
Año 7-9	0,80 €/ m ²	540,00	6.480,00	19.440,00
Año 10	0,90 €/ m ²	607,50	7.290,00	7.290,00
Total				58.320,00

- (IVA no incluido)
- Año 10, prórroga opcional

Precio opción a compra: 514.916,42 euros (Impuestos, tasas y gastos conforme a ley no incluidos)

El Ayuntamiento de Alcalá la Real concederá a la ARRENDATARIA-OPTANTE el derecho de opción de compra del inmueble arrendado a partir del segundo año del contrato y hasta la finalización de los de los **DIEZ (10) AÑOS** de duración del mismo siempre y cuando ejercite la opción de prórroga por 1 año.

Los PRECIOS INICIALES en caso de ejercer la opción de compra del inmueble será el que se indica en el apartado anterior, como precio del inmueble.

No obstante, lo anterior, en el supuesto de ejercitar la ARRENDATARIA-OPTANTE el derecho de opción de compra que se le concede, el PRECIO FINAL de compraventa será el PRECIO INICIAL al que habrá que añadir el IPC correspondiente a cada periodo, disminuido en función de las siguientes cantidades, según el año en el que ejercitase tal derecho:

- El 75% de la cantidad entregada a partir del segundo año del contrato en concepto de alquiler si ejercitara la opción de compra y hasta el tercer año inclusive.
- El 65% de la cantidad entregada a partir del cuarto año en concepto de alquiler si ejercitara la opción de compra durante el cuarto año de vigencia del presente contrato de arrendamiento y hasta el sexto año inclusive.
- El 55% de la cantidad entregada a partir del séptimo año en concepto de alquiler si ejercitara la opción de compra durante el séptimo año de vigencia del presente contrato de arrendamiento y hasta el noveno año inclusive de vigencia y el décimo año de prórroga, en caso de que se ejercite la misma.

En ningún caso la cantidad entregada en concepto de arrendamiento durante el primer año de duración del mismo será descontada del precio final de la compraventa.

Visto el informe y el Decreto de no división en lotes.





Visto el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Visto el informe-propuesta favorable de la Secretaría, de fecha 29 de abril 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.- Aprobar la necesidad e idoneidad del expediente de contratación del **ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA DE UNA NAVE UBICADA EN C/ MINERVA, Nº 51 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LLANO MAZUELOS” DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN)**, por procedimiento abierto (exp. 385/2026):

- Ubicación: P.I. Llano Mazuelos, C/ Minerva, número 51
- Referencia catastral 2454307VG2425S0001SO Localización CL MINERVA (SANTA ANA) 51 23692 ALCALA LA REAL (JAÉN)
- Superficie: 675 m² útiles
- Duración: 9 años, con posibilidad de 1 año de prórroga.
- El presupuesto base de licitación es 0 euros.
- El valor estimado (IVA excluido) es 0 euros.
- **Precio de alquiler:**

	Precio 675 m ² útiles	Total, € mes	Total, € año	Total, €
Año 1-3	0,60 € / m ²	405,00	4.860,00	14.580,00
Año 4-6	0,70 € / m ²	472,50	5.670,00	17.010,00
Año 7-9	0,80 € / m ²	540,00	6.480,00	19.440,00
Año 10	0,90 € / m ²	607,50	7.290,00	7.290,00
Total				58.320,00

- (IVA no incluido)
- Año 10, prórroga opcional
- **Precio opción a compra: 514.916,42 euros** (Impuestos, tasas y gastos conforme a ley no incluidos)

El Ayuntamiento de Alcalá la Real concederá a la ARRENDATARIA-OPTANTE el derecho de opción de compra del inmueble arrendado a partir del segundo año del contrato y hasta el noveno año inclusive de vigencia y el décimo año de prórroga, en caso de que se ejercite la misma

SEGUNDO.- Aprobar los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, que regirán el contrato para el **ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA DE UNA NAVE UBICADA EN C/ MINERVA, Nº 51 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LLANO MAZUELOS” DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN)**, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, EXPTE. 385/2026.

TERCERO.- Aprobar el presupuesto base de licitación que asciende a la cantidad de 0 euros. El valor estimado, de conformidad con el art. 101 de la Ley de Contratos del Sector Público, asciende a 0 euros.

El precio de enajenación, que podrá ser mejorado al alza, se fija como se detalla a continuación, según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales.

o Precio Enajenación: se fija en **514.916,42 euros**.





CUARTO.- Proceder a realizar anuncio de licitación y de pliegos en el perfil de contratante ubicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público y abrir un plazo de 15 días naturales desde el día siguiente para la presentación de ofertas.

VII.- RUEGOS Y PREGUNTAS. No consume turno.

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

Vº Bº

LA PRESIDENCIA.
Antonio Marino Aguilera Peñalver

LA SECRETARIA GENERAL
María Luisa Diego Perero

