María Luisa Diego Perero (1 de 2)
Secretaria General
Fecha Firma: 22/10/2026
HASH: e7d3ba06675176e3e9ede9a671cd6003b

Antonio Marino Aguilera Peñalver (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 23/10/2026
HASH: 5ebb9b31c41237bc04d06d4ebbe19eba

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

ASISTENTES	CARGO
D.- Antonio Marino Aguilera Peñalver	Alcalde – Presidente
Dª. María Mercedes Flores Sánchez	Primer Teniente de Alcalde
Dª. Mercedes Linares González	Tercer Teniente de Alcalde
D. Baldomero Andréu Martínez	Quinto Teniente de Alcalde
Dª Encarnación Pérez Muñoz	Sexto Teniente de Alcalde
Dª Belén Ramírez Santiago	Séptimo Teniente de Alcalde

CON VOZ Y SIN VOTO:	
D. Francisco Javier Frias Vico	Grupo Municipal PSOE
D. Iván Huertas García	Intervención

SECRETARIA GENERAL
Dª María Luisa Diego Perero

NO ASISTE	
D. Jesús Aguilar López	Segundo Teniente de Alcalde
D. Juan Manuel Marchal Rosales	Cuarto Teniente de Alcalde

En Alcalá la Real, siendo las trece horas y treinta y tres minutos del día seis de octubre 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 de la secretaria 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.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 17

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 dieciséis de septiembre de 2026.
No formulándose observación alguna, queda aprobada por UNANIMIDAD de los concejales y concejalas asistentes a la Junta de Gobierno Local, el acta de dicha sesión.

II.- EXPEDIENTE 2722/2025. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA SALA DE ACTIVIDADES DE LA ALDEA RIBERA ALTA (LOTE 3).

Visto el contrato de arrendamiento para la explotación de la Sala de Actividades de la aldea de Ribera Alta, expte. 2722/2025, formalizado, con fecha 1 de julio de 2025, entre este Ayuntamiento y Dª. Carmen Palomino Valle, con una duración de seis años.

Visto el escrito presentado por Dª Carmen Palomino Valle, con registro de entrada número 2026-E-RE-5386, de fecha 27 de junio de 2026, en el que solicita la rescisión voluntaria del contrato de arrendamiento del Centro Social de Ribera Alta con fecha 30 de junio de 2026.
Visto el certificado positivo emitido por la Tesorería Municipal, con fecha 30/06/2026, de no constar como deudor Dª Carmen Palomino Valle.

Visto el informe del responsable del contrato, de fecha 8 de julio de 2026, en el que Se informa que: “desde el 1 de julio de 2026, Carmen Palomino Valle ya no viene arrendando el Centro Social de Ribera Alta. A la fecha de cierre y tras la visita al centro este se encuentra en buenas condiciones, si bien la adjudicataria ha reparado parte del mobiliario del centro y dejado fregadero industrial de 2 senos con grifo, varios estantes y 2 estantes fondo barra, dispensador papel cocina, portarrollos baño”.

Visto el informe jurídico emitido por la Vicesecretaría, con fecha 23 de septiembre de 2026, que consta en el expediente y en el que se informa que: “La resolución por mutuo acuerdo resulta jurídicamente viable en contratos de efectos regidos por derecho privado, en la medida en que las partes pueden poner fin al contrato mediante acuerdo extintivo, sin perjuicio de su formalización en el expediente mediante resolución del órgano de contratación. Esta solución se encuentra alineada con la figura de la terminación convencional en el ámbito administrativo cuando no se contravenga el ordenamiento y se persiga un fin de interés público, y, en el ámbito patrimonial, se apoya adicionalmente en el principio de libertad de pactos. La competencia para acordar la extinción anticipada corresponde al órgano de contratación indicado en el PCAP (Alcaldía), que deberá dictar resolución motivada aceptando la terminación por mutuo acuerdo, identificando el contrato, el adjudicatario, el lote, la fecha de efectos de la extinción, la liquidación económica (rentas devengadas y no abonadas, en su caso), y el régimen de devolución de garantías y restitución del bien (llaves, inventario y estado).”

Considerando lo establecido en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las directivas del

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 17

Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE de 26 de noviembre de 2014, en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en el Decreto 18/2006 (Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía), así como las normas de derecho privado.

La Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía de delegación de competencias núm. 2373/2023, de 22 de junio, modificado por Decreto de Alcaldía núm. 4073/2023, de 15 de noviembre, por unanimidad de sus miembros adopta el siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO.- Resolver de mutuo acuerdo el CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA SALA DE ACTIVIDADES DE LAS ALDEAS DE LA RÁBITA, RIBERA ALTA, RIBERA BAJA Y LA PEDRIZA: LOTE 3 RIBERA ALTA, formalizado el día 1 de julio de 2025, entre Dª CARMEN PALOMINO VALLE, con NIF núm. ***7299**, y este Ayuntamiento, con efectos desde el día 1 de julio de 2026.

SEGUNDO.- Comunicar dicha resolución del contrato a la Tesorería municipal a los efectos oportunos.

TERCERO.- Notificar al contratista y a la responsable del contrato.

CUARTO.- Dar cuenta al Pleno en la primera sesión que celebre.

III.- EXPEDIENTE 7161/2025. MODIFICACIÓN NO PREVISTA DEL CONTRATO EXPTE. 7161/2025 AL AMPARO DEL ARTÍCULO 205 DE LA LEY 9/2017, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

Visto que, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 4 de diciembre de 2025, se adjudicó a la entidad VIALCA, S.A. el Lote 4 ('Hormigones') del contrato de 'Suministro de Materiales de Construcción para las Obras PFEA-2025' (Expte. 7161/2025), por un presupuesto base imponible de 38.001,69 euros, más 7.980,35 euros correspondientes al 21% de IVA, haciendo un total de 45.982,04 euros.

Durante el periodo de ejecución de las obras PFEA-2025, la zona de actuación sufrió el embate de episodios meteorológicos extraordinarios (precipitaciones torrenciales sostenidas) que provocaron el deterioro sobrevenido, la erosión de subbases y el descalzamiento de infraestructuras y viales en diversas ubicaciones del término municipal (Mures, La Pedriza, San José de La Rábita, Peñas de Majalcorón y acceso al Cementerio).

Consta en el expediente Informe Técnico emitido por los Servicios Técnicos Municipales, en el que se justifica la necesidad técnica sobrevenida e ineludible de incrementar el suministro de hormigón en masa y armado para proceder al reasfaltado, saneamiento de terrenos,

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 17

revestimiento de cunetas y consolidación de muros de contención. El importe estimado de dicho incremento asciende a 15.000,00 euros (IVA excluido), equivalentes a 18.150,00 euros (IVA incluido). Justificándose por tanto los límites y exigencias del artículo 205 LCSP. Así como consta informe del SPEIS sobre inclemencias meteorológicas.

Consta certificado de no deudor por la intervención municipal.

Consta informe jurídico favorable de la Vicesecretaría para la modificación del contrato del lote 4 por la vía del artículo 205.2.b) LCSP, así como fiscalización y dotación de crédito por la Intervención municipal.

La Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía de delegación de competencias núm. 3034/2023, de 18 de agosto, por unanimidad de sus miembros adopta el siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la modificación no prevista del contrato del Lote 4 ('Hormigones') del contrato de suministro de materiales de las obras del PFEA-2025 (Expte. 7161/2025), adjudicado a VIALCA, S.A., por un importe de 15.000,00 euros (IVA excluido).

Concepto	Base Imponible (€)	Importe Total con IVA (€)
Adjudicación Inicial Lote 4	38.001,69 €	45.982,04 €
Modificación Propuesta (39,37 %)	15.000,00 €	18.150,00 €
Presupuesto Final Modificado Lote 4	53.001,69 €	64.132,04 €

SEGUNDO.- Dar audiencia al contratista: VIALCA, S.A. por un plazo de diez días hábiles para que muestre la conformidad o presente las alegaciones a la siguiente propuesta de modificación

TERCERO.- De prestar conformidad o no formular alegaciones a la propuesta de modificación, solicitar un reajuste de garantía por importe de 750,00 euros resultante de la modificación en el plazo de 10 días hábiles de la presentación de la conformidad o expirado el plazo de alegaciones.

CUARTO.- Dos posibilidades:

CUARTO A) Formuladas las alegaciones o presentada la documentación requerida, se emita certificado, y se dé traslado a los servicios técnicos municipales para la emisión del correspondiente informe y se proceda a adoptar acuerdo definitivo por el órgano de contratación (junta de gobierno local por delegación de Alcaldía) y se proceda a realizar adenda de modificación al contrato.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 17

CUARTO B) De prestar la conformidad y constituir el reajuste de la garantía previo informe de los servicios jurídicos y fiscalización del expediente de modificación facultar al Sr. Alcalde para la formalización de la adenda de modificación.

IV.- EXPEDIENTE 10707/2024. LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL. C/VERACRUZ Nº5, ALCALÁ LA REAL.

ANTECEDENTES

Con fecha 18/12/2024, se solicita a instancia de D. Francisco Jesús Zafra Hinojosa, con NIF nº ***4703**, en representación de D. José María de Córdoba Zea, con NIF nº ***5590**, licencia urbanística para DEMOLICIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL, situado en C/ Veracruz, nº 5, de esta Ciudad, de conformidad con el Proyecto redactado por el Arquitecto Técnico D. Francisco Zafra Hinojosa.

Consta documento de la representación.

Consta en este Ayuntamiento expediente relacionado nº 1534/2025 de declaración en situación legal de ruina urbanística del inmueble situado en calle Veracruz, nº 5 de Alcalá la Real.

A tal efecto, se dictó Decreto por la concejala delegada (DECRETO número: 2025-1588 de fecha 06/05/2025) en el que se resuelve:

*"PRIMERO.- Declarar en situación legal de ruina urbanística al inmueble situado en Calle **Veracruz, nº 5,** de este término municipal, con referencia catastral 8468003VG1486N0001TU, y finca registral 1.434, dejando constancia que la presente declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición del inmueble**, siendo necesaria en cualquier caso la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico** para las actuaciones a realizar de conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía."

Consta Resolución de la Delegación Territorial de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte en Jaén, de fecha 10/09/2026, autorizando la intervención, pero con los requisitos figurados en su informe.

Consta informe técnico favorable de fecha 25/09/2026, 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.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 17

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)

El inmueble **situado en Calle Veracruz, nº 5 ha sido declarado en situación legal de ruina urbanística** y consta **autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.**

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 para Demolición y Proyecto Básico de fecha 08/09/2026.

Considerando el informe jurídico municipal favorable a la actuación pretendida así como a la adecuación del procedimiento de fecha 02/10/2026.

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 artículos 97 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.

La Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía de delegación de competencias núm. 2373/2023, de 22 de junio, por unanimidad de sus miembros adopta el siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO. – CONCEDER, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, a **D. JOSÉ MARÍA DE CÓRDOBA ZEA,** con NIF nº ***5590**, **LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL,** con los condicionantes establecidos en la Resolución de la Delegación Territorial de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte en Jaén, de fecha 10/09/2026; y de conformidad con el proyecto redactado por el Arquitecto Técnico D. Francisco Zafra Hinojosa, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Jaén de fecha 12/12/2024 y expediente nº C-2024/02674, **con emplazamiento en C/ Veracruz, nº 5, de esta Ciudad**, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico: demolición de edificio residencial, con referencia catastral: 8468003VG1486N0001TU, haciendo constar expresamente los siguientes extremos:

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 17

a)	Clasificación y calificación urbanística del suelo	Suelo urbano Ordenanza 1 – Casco Histórico. Edificio sin catalogación específica, ubicado dentro del Ámbito del Conjunto Histórico Artístico en virtud del Decreto 853/1967, de 6 de abril. Dentro de la zonificación arqueológica definida por Nivel de Control Arqueológico
b)	Finalidad de la actuación y uso al que se destinará	DEMOLICIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL.
c)	Presupuesto de ejecución material	**16.579,51 €**
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 Veracruz nº 5, Alcalá la Real. RC: 8468003VG1486N0001TU
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	D. José María de Córdoba Zea
g)	Redactor del Proyecto	Zafra Hinojosa, Francisco. Arquitecto Técnico.
h)	Dirección Facultativa	Dirección Facultativa - Dirección de obra: Zafra Hinojosa, Francisco. Arquitecto Técnico. - Dirección de ejecución: Zafra Hinojosa, Francisco. Arquitecto Técnico. - Coordinador de Seguridad y Salud: Zafra Hinojosa, Francisco. 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.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 17

SEGUNDO. - El presupuesto de ejecución material asciende a **16.579,51 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.

Observaciones respecto a la autoliquidación practicada:

- Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 500,00 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 547,12 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 10 de fecha 15/01/2024].

- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 66.31 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 11, de fecha 16/01/2024].

- Consta justificante de haber depositado una fianza por importe de 82,90 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

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 17

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. – 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.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 17

DÉCIMO. – 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.

DECIMOPRIMERO. - Dar traslado de este acuerdo a los servicios de Intervención y Tesorería Municipal.

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

V.- EXPEDIENTE 7085/2026. LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (MODIFICADO Nº1), C/ CARRETERA DE MONTEFRÍO, Nº51, VENTA DE AGRAMADEROS (ALCALÁ LA REAL).

ANTECEDENTES

Con fecha 27/07/2026, se solicita a instancia de D. Antonio Toro Trujillo, con NIF nº ***9191**, en representación de D. José Ramón García Pérez, con NIF nº ***4313**, licencia urbanística para VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, a emplazar en C/ Carretera de Montefrío, nº 51, en la aldea Venta de Agramaderos, de este término municipal, de conformidad con el proyecto redactado por el Arquitecto D. Francisco Montañés Garnica.

Consta documento de la representación.

Con fecha 01/09/2026 se emite informe técnico municipal de subsanación de deficiencias detectadas, en el que se exponía de manera resumida que:

"3.1.- ALINEACIONES Y RASANTES DE LA PARCELA.

1.- Clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

*De conformidad con el **plano VA-1** del vigente Plan General de Ordenación Urbanística la parcela de SUELO URBANO objeto del Proyecto tiene la siguiente calificación urbanística:*

*- La mayor parte de la parcela es: **EDIFICACIÓN EN ALDEAS**, a la que es de aplicación la Ordenanza nº 9 del PGOU con uso característico residencial.*

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 17

- Otra parte de la parcela es: ***RED VIARIA.*** *El PGOU contempla su incorporación a la red viaria pública de la aldea."*

2.- El proyecto debe incluir un plano de la parcela en la que se diferencie entre:

- La parte de parcela calificada como EDIFICACIÓN EN ALDEAS. *En esta se debe proyectar la vivienda, patio y demás anexos.*

- La parte de parcela calificada como RED VIARIA. *Esta parte de parcela debe incorporarse al viario público.*

En este plano se debe grafiar los bordes de la Carretera de Montefrío (que sirven de referencia para las alineaciones fijadas en el planeamiento).

- Para elaborar el plano se daban en el informe indicaciones sobre las ALINEACIONES y RASANTES según planos del PGOU. Indicándose que:

"Las alineaciones y rasantes expuestas en los ***apartados 3.1 y 3.2*** *se han obtenido de los planos existentes en el Ayuntamiento, y podrán reajustarse sobre el terreno al realizar el replanteo de alineaciones y rasantes "in situ"".*

Con fecha 30/09/2026, el Sr. Toro Trujillo en representación de D. José Ramón García Pérez, aporta Proyecto Básico de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (MODIFICADO Nº 1).

Consta informe técnico favorable de fecha 02/10/2026, 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** el proyecto básico presentado para la demolición y posterior construcción de vivienda, por lo que **PROCEDE** la concesión de la licencia urbanística por el órgano competente con las observaciones reflejadas en el mismo.

En el citado informe técnico se indica lo siguiente:

"En el PROYECTO BÁSICO (MODIFICACIÓN Nº 1) aportado el 30/09/2026 ***se corrige el proyecto adaptándolo a las alineaciones establecidas en el PGOU.***

La vivienda proyectada en la MODIFICACIÓN Nº1 ***se ajusta y ubica estrictamente en la parte de parcela calificada como EDIFICACIÓN EN ALDEAS y cumple las Normas Urbanísticas de aplicación (art. 147 a 154)."***

DEMOLICIÓN DEL EDFICIO EXISTENTE

El proyecto básico presentado (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, C/ Carretera de Montefrío 51, aldea de Venta de Agramaderos) incluye la demolición del edificio existente.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 17

Consta informe jurídico municipal con propuesta de resolución favorable de fecha 02/10/2026.

TRÁMITES, AUTORIZACIONES O INFORMES ADMINISTRATIVOS PREVIOS

Según informe técnico del Arquitecto municipal, obrante en el expediente, no existe ninguna afección sectorial que requiera una autorización previa.

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 artículos 97 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.

La Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía de delegación de competencias núm. 2373/2023, de 22 de junio, por unanimidad de sus miembros adopta el siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO. - CONCEDER salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, con las observaciones recogidas en los puntos siguientes a **D. JOSÉ RAMÓN GARCÍA PÉREZ,** con NIF nº ***4313**, **LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE DEMOLICIÓN Y POSTERIOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (MODIFICADO Nº 1),** de conformidad con el proyecto básico redactado por el Arquitecto D. Francisco Montañés Garníca, sin visado colegial (no obligatorio), **con emplazamiento en C/ Carretera de Montefrío, nº 51, en la aldea Venta de Agramaderos,** de este término municipal, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano, uso característico residencial, con referencia catastral: 3485201VG1338N0001IH, haciendo constar expresamente los siguientes extremos:

a)	Clasificación y calificación urbanística del suelo	Suelo urbano. Ordenanza 9 - Edificación en aldeas. Uso característico residencial.
b)	Finalidad de la actuación y uso al que se destinará	**VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (según MODIFICACIÓN Nº 1) (incluye demolición vivienda existente).**
c)	Presupuesto de ejecución material	**167.850,00 €.**
d)	Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral,	C/ Carretera de Montefrío 51, aldea de Venta de Agramaderos. Alcalá la Real.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 17

así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico.

RC: 3485201VG1338N0001IH.

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

HUELLA DEL EDIFICIO.

Punto	Coord. X	Coord. Y.
10	413342.38	4138379.02
11	413337.74	4138378.71
12	413337.12	4138388.04
13	413346.69	4138388.68
14	413347.56	4138375.80
15	413342.62	4138375.47

HUELLA DE LA PISCINA.

Punto	Coord. X	Coord. Y.
16	413328.48	4138384.15
17	413334.46	4138384.54
18	413334.66	4138381.55
19	413331.67	4138381.35
20	413331.87	4138378.36
21	413328.87	4138378.16

PARCELA (parte parcela calificada como Edificación en aldeas).

Punto	Coord. X	Coord. Y.
0	413327.90	4138368.37
1	413326.62	4138387.33
2	413350.37	4138388.93
3	413351.89	4138380.33
4	413353.86	4138372.70
5	413351.05	4138371.68
6	413444.72	4138370.04
7	413340.79	4138370.59
8	413335.99	4138369.51
9	413328.61	4138368.35

f) Nombre o razón social del promotor

D. José Ramón García Pérez.

g) Redactor del Proyecto

Montañés Garnica, Francisco.
Arquitecto, colegiado n.º 3.962 del C.O.A. de Granada.

h) Dirección Facultativa

Dirección Facultativa
Dirección de obra:
- Montañés Garnica, Francisco. Arquitecto.
- Dirección de ejecución: Sin asignar.
- Coordinador de Seguridad y Salud: Sin asignar.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 17

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 **167.850,00 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.

Observaciones respecto a la autoliquidación practicada:

Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 1.995,25 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 5.539,05 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 10 de fecha 15/01/2024].

- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 671,40 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 11, de fecha 16/01/2024].

- Consta justificante de haber depositado una fianza por importe de 839,25 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.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 17

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»

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 17

NOVENO. – De conformidad con el informe técnico para que la parte de parcela clasificada y calificada como SUELO URBANO, EDIFICACIÓN EN ALDEAS alcance la condición de SOLAR **se precisa la urbanización completa de parte de parcela calificada como VIARIO**. Para ello debe realizarse **ejecución simultánea de las obras edificación** (en la parte de la parcela calificada de EDIFICACIÓN EN ALDEAS) **y de las obras de urbanización pendientes** (en la parte de la parcela calificada como RED VIARIA). Todo ello para dar cumplimiento al art. 18.2 de la LISTA y art. 33 de las Normas Urbanísticas del PGOU que exige que en el caso de faltar algunas obras de urbanización se debe asegurar *"la ejecución simultánea de la urbanización…".*

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

a. Proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente acompañado de una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y ejecución.

b. Asignación de la Dirección Facultativa de la obra (nombramientos):

- Dirección de ejecución de obra.

- Coordinación de Seguridad y Salud.

DECIMOPRIMERO. - 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 con las medidas que se estimen oportunas bajo el criterio de los servicios técnicos municipales.

DECIMOSEGUNDO. - 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.

DECIMOTERCERO. - 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.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 17

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.

DECIMOCUARTO. - Dar traslado de este acuerdo a los servicios de Intervención y Tesorería Municipal.

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

VI.- RUEGOS Y PREGUNTAS- No consume turno

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión por la Presidencia, siendo las trece horas y cuarenta y cinco 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
Maria Luisa Diego Perero

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0027 Fecha: 22/10/2026

Cód. Validación: 492XKWETWDHKP4F4DNDALGG9Q
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 17