

ACTA SESIÓN ORDINARIA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 12.11.2025

En el municipio de Almuñécar, y en la Sala de Juntas, siendo las nueve horas del día doce de noviembre de dos mil veinticinco, se reúne la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, primera convocatoria bajo la presidencia del Sr. Alcalde en funciones D. Rafael Caballero Jiménez asistiendo los concejales designados miembros de la Junta de Gobierno Local D^a M.^a Carmen Reinoso Herrero, D. Alberto Manuel García Gilabert, D. Francisco Javier García Fernández, D. Francisco Miguel Rodríguez Rodríguez y D. Luis Francisco Aragón Olivares, y asistidos por la Secretaria D^a. Anaïs Ruiz Serrano y por la Interventora Accidental D^a. Silvia Justo González.

También asisten los corporativos D. XXXX, D^a María Lucía González López y D^a María del Carmen Martín Orce.

No asiste D. Juan José Ruiz Joya ni D^a. Beatriz González Orce.

Previo la comprobación de quórum, por la Presidencia se abre la sesión, iniciando la discusión y votación de los asuntos integrantes del Orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Aprobación de las actas sesión ordinaria de 22.10.2025 y acta sesión extraordinaria y urgente de 06.11.25.

2º.- Expediente 189/2024. Aprobación inicial de la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización promovida por la JC Peñón Lobo 2

3º.- Expediente 6628/2022 - Licencia de obras al Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos a instancia de la mercantil Olotiko Spain S.L.

4º.- Expediente 4921/2025; Propuesta de acuerdo para el cambio de uso de local comercial a vivienda y ejecución de obras a instancia de M.G.N.

5º.- Expediente 7678/2024; Propuesta de acuerdo para la aprobación de la licencia urbanística de cambio de uso de local comercial a vivienda y ejecución de obras a instancia de M.M.G.

6º.- Expediente 4896/2024; Propuesta de acuerdo para el reconocimiento de la situación de asimilado fuera de ordenación a instancia de J.C.F.M.



7º.- Expediente 6519/2025; Propuesta de acuerdo para la aprobación del Estudio de Detalle a instancia de F.S.G.

8º.- Expediente 11907/2025; Propuesta de acuerdo para la rectificación de error material de acuerdo de licencia de Parcelación a instancias de M.P.G.J.

9º.- Expediente 6736/2023; Propuesta de acuerdo para Licencia urbanística para legalización de balsa reguladora de riego a instancia de F.M.B.

10º.- Expediente 6628/2022; Propuesta de acuerdo para licencia de obras al Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos a instancia de la mercantil Olotiko SpainS.L

11º.- Expediente 11483/2024; Propuesta de acuerdo para la licencia urbanística de segregación, cambio de uso de los tres locales resultantes a viviendas y ejecución de obras para su adaptación, a instancia de J.A.J.

12º.- Expediente 6136/2021; Propuesta de acuerdo para el reconocimiento de la situación de asimilado afuera de ordenación a instancia de F.P.R.

13º.- Expediente 13229/2025; Propuesta de acuerdo para la licencia de Parcelación a instancia de F.L.C.

14º.- Expediente 8991/2024; Propuesta de acuerdo para aprobación de la certificación final de las obras de "Mejora de Pavimentación y Drenaje del Camino de las Majadas"

15º.- Expediente 6608/2024; Propuesta de acuerdo para la aprobación de las certificación nº7 de lotes 1 y 2 de Obras para embellecimiento y Puesta en Valor de accesos al municipio

16º.- Expediente 14592/2025; Propuesta de acuerdo para la anulación del pago de 2025 correspondiente a la ocupación temporal, Lote: 18/25 (LHK1, LHT, LHMa1, LHBQ1).

17º.- Expediente 12512/2025; Propuesta de acuerdo para la aprobación de las bases de adjudicación de viviendas de la 3ª Edad.

18º.- Expediente 5690/2018; Propuesta de acuerdo para el establecimiento de los vehículos de Reserva del servicio de recogida y transporte de residuos sólidos urbanos, limpieza viaria y de playas.

19º.- Expediente 14315/2025; Propuesta de acuerdo para realizar la solicitud de la subvención Programa Activa-T Joven para empleo juvenil.

20º.- Expediente 6579/2025; Propuesta de acuerdo para la Ordenación del pago de las Becas Erasmus del Ayuntamiento de Almuñécar- La Herradura curso 2025-2026.

21°.- Expediente 8454/2022; Dar cuenta de la Sentencia 3935/2025 del TSJ de Andalucía contra auto 95/2025, de 12 de junio de 2025 dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº3 respecto a procedimiento promovido por Movimiento de Tierra Hermanos García Motril S.L.

22°.- Expediente 10602/2021; Dar cuenta del procedimiento abreviado 522/2021, negociado AB incoado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº2 de Granada, seguido a instancias de J.M.M.M.

Urgencia 1°.- Expediente 205/2025; Propuesta de acuerdo para la licencia de obras para ejecución de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina a instancia de la mercantil Altamira Propiedades S.L.

23°.- Ruegos y preguntas.

1°.- Aprobación de las actas sesión ordinaria de 22.10.2025 y acta sesión extraordinaria y urgente de 06.11.25.

Se da cuenta de los borradores de referencia siendo aprobadas las actas por unanimidad de los asistentes.

2°.- Expediente 189/2024. Aprobación inicial de la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización promovida por la JC Peñón Lobo 2

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado De Urbanismo, Ingeniería, Infraestructura Y Actividades, siguiente:

**PROPUESTA CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, INGENIERÍA,
INFRAESTRUCTURA Y ACTIVIDADES.**

Visto informe técnico emitido por el arquitecto municipal, D. Eduardo Zurita y Povedano de fecha 29/09/2025 e informe jurídico emitido por la asesora jurídica de Urbanismo el la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización promovida por la Junta de 22/10/2025 referente a la aprobación inicial de transformación urbanística de nueva urbanización promovida por la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2, con los antecedentes siguientes:



ANTECEDENTES

I.- Con fecha **27.12.2023** y registro n.º 2023-E-RE-13344 D. XXXX en calidad de presidente de la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2 presenta propuesta de re-delimitación de la ATU del Sector Peñón del Lobo 2 del vigente PGOU'87 y adjunta a tal efecto la siguiente documentación: Documento de Avance de Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" y Documento Inicial Estratégico de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" redactados por la mercantil Factor (IA), Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

I.- 20.02.2025 el Jefe de Servicio de Urbanismo emite informe en el que Con fecha concluye lo siguiente:

"CONCLUSIONES.

Conforme a lo anteriormente reflejado en el apartado de consideraciones, se considera necesaria la presentación de una modificación del ámbito de la actuación de transformación urbanística en suelo rústico para nueva urbanización sobre la que en principio contempla el vigente PGOU-87 de Almuñécar, lo que implica la elaboración de un documento de propuesta de nueva delimitación -conforme se establece en el punto 3 de la disposición transitoria tercera del vigente RG de la LISTA-, que puede acompañarse de un documento de Avance del futuro instrumento de ordenación urbanística de Plan Parcial de Ordenación -el cual debe responder a los requerimientos y contenidos fijados para este tipo de documento por la LISTA y su RG-, y del correspondiente DIE -que deberá adecuarse al nuevo ámbito delimitado-, al objeto de facilitar la tramitación simultánea de los procedimientos urbanísticos y ambientales a seguir.

- Si la superficie de partida total a considerar, incluidos los terrenos de DPH y servidumbre de su cauce alcanza los citados 68.417,23 m², deberá considerarse para la edificabilidad máxima residencial el valor de 21.961,93 m²t, y el número máximo de viviendas en 220 viviendas, proporcionales a los valores en relación a la superficie establecidos en el PAU aprobado en 2003, rectificándose las correspondientes tablas del documento que hacen referencia a dichos valores.

- Deberá aclararse el plazo máximo de aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial Peñón del Lobo 2 atenderá a dos años desde la aprobación de la propuesta de delimitación de la ATU que se tramita, conforme LISTA y su Rg. Comuníquese a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PEÑÓN DEL LOBO 2 DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR el presente informe a los efectos oportunos."



V.- Con fecha 9.09.2025 y registro n.º 2025-E-RE-10770 presenta la promotora del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" redactada por la mercantil Factor (IA), Arquitectura y Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística Urbanismo S.L.P.

VI.- Con fecha 29.09.2025 el Jefe de Servicio de Urbanismo emite informe en el que concluye lo siguiente:

"CONCLUSIONES.

La documentación presentada para la redelimitación de la ATU del Sector Peñón del Lobo 2 del PGOU de Almuñécar, correspondiente al documento denominado "SUO-Lobo 2 PEÑÓN DEL LOBO. Almuñécar (Granada). Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística" del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "PEÑÓN DEL LOBO", redactada por FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con fecha septiembre de 2025, se considera, desde el punto de vista técnico urbanístico, adecuado para su tramitación"

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.-

La normativa que resulta de aplicación es:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 24, 25, 31 y 32 - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 8.1.b, 8.2, 43, 44, 45, 50, 51 y 56 DT 2ª, DT 3ª.3
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre: art. 25
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL: arts. 21.1.s y 22.2.c

SEGUNDA.- En virtud de lo establecido en la **Disposición Transitoria Segunda del RGL** los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

TERCERA.- En el caso que nos ocupa, el Plan Parcial correspondiente al denominado Sector 2 del Peñón del Lobo, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de fecha 26.07.2007 (BOP de Granada de fecha 5 de mayo de 2008), pero tras advertirse que en dicho ámbito existe un cauce de dominio público hidráulico que sido considerado erróneamente como dominio privado e incluido en el ámbito, procede una re-delimitación del mismo y excluir así excluir el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre del desarrollo urbano.

En este sentido, dice la **DT 3ª.3 del RGL** que en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de



las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación

CUARTA.- Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización (**art. 24.1.b LISTA**).

En este caso, el documento presentado, señala como objeto la re-delimitación del sector de suelo urbanizable sectorizado SUO-Lobo 2 "Peñón del LOBO" del vigente PGOU'87 de Almuñécar, a través de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

QUINTA.- De acuerdo con los **arts. 25 de la LISTA y 43 del RGL**, la delimitación y ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada y, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal y por el Plan Básico de Ordenación Municipal.

Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa. Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general o por el Plan de Ordenación Urbana.

La propuesta de delimitación analizará el ajuste de la actuación a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística general o por el Plan de Ordenación Urbana, así como a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el **art. 61**.

La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, una estimación de los costes de urbanización, los plazos previstos para su ejecución, y unos criterios de distribución de las cargas entre los que participan en la promoción de la actuación.

SEXTA.- De conformidad con lo establecido en el **art. 31 de la LISTA** podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de actuaciones de nueva urbanización constituirán un sector y deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. Se considerará que cumplen con este requisito los sectores colindantes con otros que tengan, al menos, la propuesta de delimitación aprobada y que garanticen la integración en la malla urbana del conjunto de las actuaciones previstas a través de sus determinaciones de ordenación y programación.

De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:

1.º Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

2.º Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.

3.º Las actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.

4.º La incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176.

SÉPTIMA.- Las actuaciones deberán justificar la necesidad de transformación del suelo rústico y establecer sus determinaciones con criterios de proporcionalidad tomando como referencia parámetros objetivos como los siguientes:

a) Tasas de crecimiento de los últimos cinco años y proyección de crecimiento para los siguientes diez, referidas a la población, desagregadas por grupos de edad, o a las actividades económicas. Podrán valorarse también las licencias otorgadas para los usos previstos en los últimos cinco años y su proyección en los siguientes.

b) Análisis de la demanda prevista en los planes de vivienda y de las actuaciones contempladas en los planes sectoriales, cuando se propongan usos distintos al residencial.

c) Áreas de suelo urbano con potencialidad para acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias o posibilidad de atender las demandas previstas en las áreas preferentes de regeneración definidas en el artículo 78.2.a.

d) Superficie de suelo incluida en actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación, por las propuestas de delimitación aprobadas y su grado de desarrollo y ejecución.

e) Disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.

La delimitación y ordenación de las actuaciones de nueva urbanización corresponde a los Planes Parciales de Ordenación, en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación establecido, a medio y largo plazo, por el Plan General de Ordenación Municipal o por el Plan Básico de Ordenación Municipal conforme al artículo 76 y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV (**art. 50 RGL**).

OCTAVA.- Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización conforme al **art. 32 de la LISTA** los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.



d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo. Dichos deberes se completan con lo establecido en el **art. 51 del RGL** según el cual:

1. Las entregas de suelo que corresponde realizar a la Administración deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.

2. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal conforme a las condiciones que se establecen en el artículo 168.2.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

NOVENA.- En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente (**art. 56 RGL**).

DÉCIMA.- El contenido de la propuesta de delimitación del ATU de nueva urbanización se ajusta a lo establecido en el **art. 44 del RGL** y consta de:

a) Memoria en la que se describe la actuación y se analiza:

1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en



los artículos 79 a 83.3°. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluyen un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

1°. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

2°. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación. 3°. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

1°. Carácter público o privado de la iniciativa.

2°. Modalidad de gestión prevista.

3°. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

4°. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

UNDÉCIMA.- El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística presentada viene establecido en el **art. 25.5 de la LISTA** y el **art. 45 del RGL** y será el siguiente:

a) Aprobación inicial por parte del órgano competente, en este caso el Alcalde ex art. 21.1.s LRBRL.

b) Información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a los propietarios del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a los propietarios de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación.

c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una ac-



tuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.

d) A la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.

DUODÉCIMA.- El instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que la apruebe. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación (**art. 25.7 LISTA y art. 45.2 in fine RGL**).

DECIMOTERCERA.- El **art. 75.1 de la LISTA** establece que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo los reservados a la Consejería competente en materia de urbanismo que se recogen en el apartado 2.

La aprobación inicial de corresponde al Alcalde (**art. 21.1.j de la Ley 7/1985**, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, LBRL) sin perjuicio de las facultades de delegación en la Junta de Gobierno Local que tiene atribuidas en el **art. 21.3 LBRL** y la aprobación definitiva al Pleno en virtud del **art. 22.2.c** de dicho texto legal.

SE PROPONE:

1º.- Aprobar inicialmente la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización presentada por la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2, consistente en una re-delimitación del Sector Peñón del Lobo 2 del Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" redactada por la - Aprobar inicialmente vigente PGOU'87, conforme a la mercantil Factor (IA), Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

2º.- Someterla a información pública por un período de 1 mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal del Ayuntamiento con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el art. 8.2.



3º.- Notificar la aprobación inicial a la promotora de la actuación.

Visto el contenido del expediente de referencia y la propuesta del Concejal Delegado, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Primero.- Aprobar inicialmente la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización presentada por la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2, consistente en una re-delimitación del Sector Peñón del Lobo 2 del Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" redactada por la - Aprobar inicialmente vigente PGOU'87, conforme a la mercantil Factor (IA), Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

Segundo.- Someterla a información pública por un período de 1 mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal del Ayuntamiento con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el art. 8.2.

Tercero.- Notificar la aprobación inicial a la promotora de la actuación.

3º.- Expediente 6628/2022 - Licencia de obras al Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos a instancia de la mercantil Olotiko Spain S.L.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, Ingeniería, Infraestructuras y Actividades, siguiente:

VISTO el expte nº 6628/2022, relativo a "Licencia de obras al Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos a instancia de la mercantil Olotiko Spain S.L."

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 28 de Octubre del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia de obras al Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos a instancia de la mercantil Olotiko Spain S.L.



ANTECEDENTES

I.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13.11.2019 se concede a la mercantil Olotiko Spain, S.L., licencia de obras para construcción de complejo turístico rural Cantalobos en la parcela catastral XXXX del polígono n.º XXXX, finca registral n.º XXXX de Almuñécar conforme al Proyecto de Actuación aprobado por Pleno de 26.01.2017, de acuerdo al Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. XXXX (Expte. 1138/2017).

La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1).- No se permite el faseo de la ejecución contemplada en la actuación. 2).- No se admite en ningún caso el destino para uso de alojamientos turísticos de las edificaciones, instalaciones y/o partes o plantas de las mismas identificadas en el Proyecto de Actuación que se autoriza para su uso como zonas comunes, aparcamientos, instalaciones, naves almacén, etc., debiendo limitarse el uso de alojamiento a lo definido como tal en el Proyecto de Actuación autorizado.

3).- No se admite el destino de los inmuebles previstos para alojamiento turístico a cualquier otro uso, quedando expresamente prohibido el uso residencial de vivienda en cualquier tipología.

4).- El plazo de cualificación urbanística es de 45 años, conforme a lo señalado en el Proyecto de Actuación autorizado.

5).- Previo a la concesión de la licencia municipal de obras, se deberá presentar nota simple actualizada de la publicidad registral en la hoja de la finca concerniente al mantenimiento de las circunstancias por las cuales se autorizó el Proyecto de Actuación, razón por la cual, en caso de desaparecer las mismas será revocada dicha autorización; concretamente se reflejará en dicha publicidad registral el mantenimiento de una estructura única de la propiedad de toda la finca, polígono 31, parcelas 238 y 249 vinculadas al Proyecto de Actuación autorizado, con imposibilidad de segregaciones, para lo cual procederá el promotor a la agrupación de todas las fincas catastrales enumeradas para formar una unidad registral con todas ellas.

6).- Previamente al inicio de las obras deberá presentarse proyecto de ejecución visado, así como el correspondiente certificado, igualmente visado, de adecuación del mismo a los parámetros urbanísticos del proyecto básico, y donde deberán quedar recogidas las especificaciones señaladas en la autorización ambiental unificada concedida.

7).- Deberá comunicarse de manera fehaciente a la administración municipal la composición de la dirección facultativa de obra, coordinación de seguridad en materia de seguridad y salud en la



ejecución de las obras, y empresa constructora encargada de realizar las obras.

8).- En cuanto al abastecimiento, la instalación que se ejecute deberá garantizar que el agua sea apto para el consumo humano.

II.- Con fecha 1.08.2022 y registro n.º 2022-E-RE-7091 D. XXXX en nombre y representación de la mercantil Olotiko Spain S.L. presenta Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos redactado por el Arquitecto presentante de la solicitud.

III.- Con fecha 7-02-2024 y registro n.º 2024-E-RC-1468 tiene entrada Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Granada de modificación no sustancial de la autorización ambiental unificada del "Complejo Turístico Rural Cantalobos" promovido por Olotiki Spain S.L.

IV.- Con fecha 11.09.2025 y registro n.º 2025-E-RC-9293 tiene entrada Informe Técnico de clasificación del Proyecto de establecimiento de alojamiento turístico de la Delegación Territorial de Turismo de Granada.

V.- Con fecha 26.09.2025 la Arquitecta Municipal informa favorablemente la concesión de la licencia solicitada condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

- Al autorizarse la modificación con un proyecto básico deberá completarse el Proyecto reformado, aportando documentación técnica, que tendrá el nivel de detalle correspondiente a un proyecto de ejecución, que refleje las construcciones no contempladas en el proyecto al que se concedió licencia, como es el caso de la edificación para nave y dependencias de personal. Esta documentación complementaria deberá presentarse visada por el correspondiente colegio profesional.

- Las construcciones previamente existentes en la parcela, y que conforme al proyecto de actuación y proyecto objeto de licencia se pretendía reutilizar o adaptar, y que según proyecto reformado no se utilizan, deberán ser demolidas (caso de la nave para almacenaje y cobertizo, y la edificación con uso residencial situada en el vértice sur de la parcela, y que en proyecto de actuación y proyecto objeto de licencia se reformaba/ampliada para construir el alojamiento 5). Asimismo, en caso de que un nuevo cambio del proyecto volviese a plantear la construcción de los alojamientos 5 y 6, los apartamentos ahora previstos en el edificio de servicios comunes deberán eliminarse.

- Se mantienen el resto de condicionados establecidos en la licencia de obras otorgada por acuerdo de Junta de Gobierno Local con fecha 13 de noviembre de 2019.



No se fija garantía adicional a la ya depositada en el anterior expediente de licencia.

VI. No se ha modificado el PEM con respecto al anterior proyecto autorizado, por tanto, no procede nueva liquidación de tributos.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 140.3, 141 - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287.3, 298, 302, 303 - Ley 7/1985, de 2 de abril, LRRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- El objeto del presente procedimiento consiste en otorgar licencia urbanística al Proyecto Reformado del proyecto autorizado por licencia urbanística por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13.11.2019.

TERCERA.- Las alteraciones recogidas en el Reformado del proyecto presentado, requieren nueva licencia que se tramitará conforme al procedimiento establecido en el art. 298 y siguientes del RGL.

CUARTA.- Con arreglo a los arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL, se ha emitido informe técnico por la Arquitecta Municipal con fecha 26.09.2025 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia.

QUINTA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 287.3 del RGL.

SEXTA.- El acto de otorgamiento de licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras conforme al art. 141 de la LISTA, así como los requisitos y términos en los que se podrá obtener prórroga de tales plazos. El incumplimiento de estos plazos podrá suponer la declaración de caducidad de dicha licencia con los efectos previstos en el citado precepto.

SÉPTIMA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,



Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia de obras solicitada por la mercantil Olotiko Spain S.L. para el Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos redactado por el Arquitecto D. XXXX.

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Al autorizarse la modificación con un proyecto básico deberá completarse el Proyecto reformado, aportando documentación técnica, que tendrá el nivel de detalle correspondiente a un proyecto de ejecución, que refleje las construcciones no contempladas en el proyecto al que se concedió licencia, como es el caso de la edificación para nave y dependencias de personal. Esta documentación complementaria deberá presentarse visada por el correspondiente colegio profesional.

2º.- Las construcciones previamente existentes en la parcela, y que conforme al proyecto de actuación y proyecto objeto de licencia se pretendía reutilizar o adaptar, y que según proyecto reformado no se utilizan, deberán ser demolidas (caso de la nave para almacenaje y cobertizo, y la edificación con uso residencial situada en el vértice sur de la parcela, y que en proyecto de actuación y proyecto objeto de licencia se reformaba/ampliada para construir el alojamiento 5). Asimismo, en caso de que un nuevo cambio del proyecto volviese a plantear la construcción de los alojamientos 5 y 6, los apartamentos ahora previstos en el edificio de servicios comunes deberán eliminarse.

3º- Se mantienen el resto de condicionados establecidos en la licencia de obras otorgada por acuerdo de Junta de Gobierno Local con fecha 13 de noviembre de 2019.

Visto el contenido del expediente y la propuesta del concejal delegado, la junta de gobierno local por unanimidad los asistentes acuerda:

Conceder la licencia de obras solicitada por la mercantil Olotiko Spain S.L. para el Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos redactado por el Arquitecto D. XXXX.

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Al autorizarse la modificación con un proyecto básico deberá completarse el Proyecto reformado, aportando documentación técnica, que tendrá el nivel de detalle correspondiente a un proyecto de ejecución, que refleje las construcciones no contempladas en el proyecto al que se concedió licencia, como es el caso de la edificación para nave y dependencias de personal. Esta documentación



complementaria deberá presentarse visada por el correspondiente colegio profesional.

2°.- Las construcciones previamente existentes en la parcela, y que conforme al proyecto de actuación y proyecto objeto de licencia se pretendía reutilizar o adaptar, y que según proyecto reformado no se utilizan, deberán ser demolidas (caso de la nave para almacenaje y cobertizo, y la edificación con uso residencial situada en el vértice sur de la parcela, y que en proyecto de actuación y proyecto objeto de licencia se reformaba/ampliada para construir el alojamiento 5). Asimismo, en caso de que un nuevo cambio del proyecto volviese a plantear la construcción de los alojamientos 5 y 6, los apartamentos ahora previstos en el edificio de servicios comunes deberán eliminarse.

3°- Se mantienen el resto de condicionados establecidos en la licencia de obras otorgada por acuerdo de Junta de Gobierno Local con fecha 13 de noviembre de 2019.

4°.- Expediente 4921/2025; Propuesta de acuerdo para el cambio de uso de local comercial a vivienda y ejecución de obras a instancia de M.G.N.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, Ingeniería, Infraestructuras y Actividades siguiente:

VISTO el expte nº 4921/2025, relativo a "Licencia urbanística de cambio de uso de local comercial a vivienda y ejecución de obras para su adaptación a instancia de D. XXXX."

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 27 de Octubre del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia urbanística de cambio de uso de local comercial a vivienda y ejecución de obras para su adaptación a instancia de D. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 9.04.2025 y registro de entrada nº 2025-E-RE-4420 D. XXXX solicita licencia urbanística para cambio de uso a vivienda del local comercial sito en la planta baja del Edificio Tropicana II sito en Urb. Las Palomas, calle XXXX n.º XXXX en el núcleo de La



Herradura de este término municipal y, ejecución de obras para su adaptación. A tal efecto, adjunta con la solicitud la siguiente documentación: Proyecto Básico y de Ejecución de cambio de uso de local a vivienda redactado por la Arquitecta Dña. XXXX y, Recibo de IBI.

II.- Subsanadas las deficiencias detectadas en la solicitud en anterior informe técnico, con fecha 8.08.2025 el Arquitecto Municipal informa favorablemente la licencia urbanística para el cambio de uso y acondicionamiento a vivienda de dicho local y fija una garantía de XXXX euros.

La concesión de la licencia se condiciona a la presentación de la siguiente documentación previamente al inicio de las obras:

- Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.
- Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
- Declaración del contratista.

III.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 137.1, 138.1.f), 140.3, 141
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287.3, 291.m), 293.1.f), 299, 302, 303
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- La actuación solicitada consistente en el cambio de uso de un local comercial a vivienda y ejecución de obras para su adaptación, está sujeta a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en los arts. 137.1 y 138.1.f) de la LISTA en relación con los arts. 291.m) y 293.1.f) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL y la Norma 1.1.1.13 del PGOU vigente.

TERCERA.- La solicitud de la licencia de obras cumple con lo previsto en el art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU vigente.

CUARTA.- Con arreglo a los arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL, se ha emitido informe técnico por el Arquitecto Municipal con fecha 8.08.2025 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia.

QUINTA.- Tal y como establece el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además



de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

SEXTA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el **art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales** y el **art. 287.3 del RGL**.

SÉPTIMA.- El acto de otorgamiento de licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras conforme al **art. 141 LISTA**, así como los requisitos y términos en los que se podrá obtener prórroga de tales plazos. El incumplimiento de estos plazos podrá suponer la declaración de caducidad de dicha licencia con los efectos previstos en el citado precepto.

OCTAVA.- La competencia para el otorgamiento de las licencias corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el **art. 21.1.q de la Ley 7/1985**, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el **art. 21.3** del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para cambio de uso a vivienda del local co-



mercial sito en la planta baja del Edificio Tropicana II sito en Urb. Las Palomas, calle XXXX n.º XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal y, ejecución de obras para su adaptación, conforme al Proyecto Básico y de Ejecución de cambio de uso de local a vivienda redactado por la Arquitecta Dña. XXXX.

La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.
- Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
- Declaración del constructor.

2º.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el art. 138.6 de las LISTA.

3º.- De conformidad con el **Art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas**, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo de tres años.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

4º.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el **art. 143 LISTA, el art. 313 del RGL y el art. 15** de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

5°.- De conformidad con el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: Residencial Extensiva 19

Finalidad y uso de la actuación: Cambio de uso de local a vivienda

Presupuesto de ejecución material: XXXX euros (XXXX).

Situación y emplazamiento de las obras: Urbanización Las Palomas, c/ XXXX, Edif. Tropicana II, XXXX, La Herradura, Almuñécar (Granada).

Identificación catastral: XXXX

Nombre o razón social del promotor: D. XXXX.

Técnica autora del proyecto: Dña. XXXX. Arquitecta

Dirección facultativa de las obras:

- Director de obra: - - - - - \
- Director de ejecución de obra: - - - - -

Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- Inicio de las obras: 12 meses. \
- Finalización de las obras: 36 meses. \
- Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular

6°.- La ocupación de la vivienda una vez ejecutadas las obras para su adaptación está sujeta a previa presentación de declaración responsable (art. 138.1.d) LISTA) que deberá ir acompañada con la documentación preceptiva señalada en la ordenanza municipal intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades.

Visto el contenido del expediente de referencia y la propuesta del Concejal Delegado, La Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acuerda:

Conceder la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para cambio de uso a vivienda del local comercial sito en la planta baja del Edificio Tropicana II sito en Urb. Las Palomas, calle XXXX n.º XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal y, ejecución de obras para su adaptación, conforme al Proyecto Básico y de Ejecución de cambio de uso de local a vivienda redactado por la Arquitecta Dña. XXXX.

La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1°.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:



- Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.

-Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

- Declaración del constructor.

2°.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el art. 138.6 de las LISTA.

3°.- De conformidad con el **Art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas**, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.

- La finalización de las obras será en un plazo de tres años.

- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

4°.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el **art. 143 LISTA, el art. 313 del RGL y el art. 15** de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

· Emplazamiento de la obra.

· Promotor de la obra.

· Denominación descriptiva de la obra.

· Propietarios del solar o de los terrenos.

· Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.

· Número de expediente y fecha de la licencia.

· Instrumento de planeamiento que se ejecuta.

· Fecha de inicio y terminación de las obras

5°.- De conformidad con el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: Residencial Extensiva 19

Finalidad y uso de la actuación: Cambio de uso de local a vivienda

Presupuesto de ejecución material: XXXX euros (XXXX).
Situación y emplazamiento de las obras: Urbanización Las Palomas, c/
XXXX, Edif. Tropicana II, XXXX, La Herradura, Almuñécar (Granada).

Identificación catastral: XXXX

Nombre o razón social del promotor: D. XXXX.

Técnica autora del proyecto: Dña. XXXX. Arquitecta

Dirección facultativa de las obras:

- Director de obra: - - - - - \
- Director de ejecución de obra: - - - - -

Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los
plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son
los siguientes:

- Inicio de las obras: 12 meses. \
- Finalización de las obras: 36 meses. \
- Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del
titular

6º.- La ocupación de la vivienda una vez ejecutadas las obras para
su adaptación está sujeta a previa presentación de declaración
responsable (art. 138.1.d) LISTA) que deberá ir acompañada con la
documentación preceptiva señalada en la ordenanza municipal
intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades.

**5º.- Expediente 7678/2024; Propuesta de acuerdo para la aprobación
de la licencia urbanística de cambio de uso de local comercial a
vivienda y ejecución de obras a instancia de M.M.G.**

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo
del Concejal Delegado de Urbanismo, Ingeniería, Infraestructuras y
Actividades, siguiente:



VISTO el expte nº 7678/2024, relativo a "Licencia urbanística de cambio de uso de local comercial a vivienda y ejecución de obras para su adaptación a instancia de D. XXXX."

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 24 de Octubre del actual, siguiente:

"INFORME JURÍDICO

ASUNTO. - Licencia urbanística de cambio de uso de local comercial a vivienda y ejecución de obras para su adaptación a instancia de D. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 14.08.2024 y registro de entrada nº 2024-E-RE-9179 D. XXXX solicita licencia urbanística para cambio de uso a vivienda del Local XXXX emplazado en la planta baja de la *Urb. Jardines de Mario* te sita en XXXX de este municipio. A tal efecto, adjunta con la solicitud la siguiente documentación: Proyecto Básico y de Ejecución de cambio de uso de local a vivienda redactado por la Arquitecta Dña. XXXX y Comunicación de la *Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul* de Granada sobre la DR presentada.

II.- Con fecha 27.08.2025 el Arquitecto Municipal informa favorablemente la licencia urbanística para el cambio de uso y acondicionamiento a vivienda de dicho local y fija una garantía de 536 euros. La concesión de la licencia se condiciona a la presentación de la siguiente documentación previamente al inicio de las obras:

- Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.

- Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

- Declaración del contratista.

III.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. - La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 137.1, 138.1.f), 140.3, 141
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287.3, 291.m), 293.1.f), 299, 302, 303
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3



SEGUNDA. - La actuación solicitada consistente en el cambio de uso de un local comercial a vivienda y ejecución de obras para su adaptación, está sujeta a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en los arts. 137.1 y 138.1.f) de la LISTA en relación con los arts**. 291.m) y 293.1.f) del Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre, RGL y la Norma 1.1.1.13 del PGOU vigente.

TERCERA. - La solicitud de la licencia de obras cumple con lo previsto en el art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU vigente.

CUARTA. - Con arreglo a los arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL, se ha emitido informe técnico por el Arquitecto Municipal con fecha 27.08.2025 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia.

QUINTA. - Tal y como establece el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

SEXTA. - La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 287.3 del RGL.



SÉPTIMA. - El acto de otorgamiento de licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras conforme al art. 141 LISTA, así como los requisitos y términos en los que se podrá obtener prórroga de tales plazos. El incumplimiento de estos plazos podrá suponer la declaración de caducidad de dicha licencia con los efectos previstos en el citado precepto.

OCTAVA. - La competencia para el otorgamiento de las licencias corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, SE PROPONE:

Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para cambio de uso a vivienda del Local XXXX emplazado en la planta baja de la Urb. Jardines de Mariote sita en XXXX de este municipio, conforme al Proyecto Básico y de Ejecución de cambio de uso de local a vivienda redactado por la Arquitecta Dña. XXXX.

La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

-Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.

-Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

-Declaración del constructor.

2º.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el art. 138.6 de las LISTA.

3º.- De conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.

- La finalización de las obras será en un plazo de tres años.

- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.



4º.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el art. 143 LISTA, el art. 313 del RGL y el art. 15 de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras.

5º.- De conformidad con el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: Residencial Intensiva 48

Finalidad y uso de la actuación: Cambio de uso de local a vivienda

Presupuesto de ejecución material: XXXX euros (XXXX).

Situación y emplazamiento de las obras: XXXX, Urb. Jardines de Mariote, Local. XXXX, Almuñécar (Granada).

Identificación catastral: XXXX

Nombre o razón social del promotor: D. XXXX.

Técnica autora del proyecto: Dña. XXXX. Arquitecta.

Dirección facultativa de las obras:

Director de obra: - - - - -

Director de ejecución de obra: - - - - -

Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular

6º.- La ocupación de la vivienda una vez ejecutadas las obras para su adaptación está sujeta a previa presentación de declaración responsable (art. 138.1.d) LISTA) que deberá ir acompañada con la documentación preceptiva señalada en la ordenanza municipal intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades.

Visto el expediente de referencia y la propuesta del Concejal Delegado, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes acuerda:

Conceder la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para cambio de uso a vivienda del Local E'9 emplazado en la planta baja de la



Urb. Jardines de Mariote sita en XXXX de este municipio, conforme al Proyecto Básico y de Ejecución de cambio de uso de local a vivienda redactado por la Arquitecta Dña. XXXX.

La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

-Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.

-Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

-Declaración del constructor.

2º.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el art. 138.6 de las LISTA.

3º.- De conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo de tres años.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

4º.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el art. 143 LISTA, el art. 313 del RGL y el art. 15 de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras.

5º.- De conformidad con el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano



Calificación urbanística: Residencial Intensiva 48
Finalidad y uso de la actuación: Cambio de uso de local a vivienda
Presupuesto de ejecución material: XXXX euros (XXXX).
Situación y emplazamiento de las obras: XXXX, Urb. Jardines de Mariote, Local. XXXX, Almuñécar (Granada).
Identificación catastral: XXXX
Nombre o razón social del promotor: D. XXXX.
Técnica autora del proyecto: Dña. XXXX. Arquitecta.
Dirección facultativa de las obras:
Director de obra: - - - - -
Director de ejecución de obra: - - - - -
Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:
Inicio de las obras: 12 meses.
Finalización de las obras: 36 meses.
Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular

6º.- La ocupación de la vivienda una vez ejecutadas las obras para su adaptación está sujeta a previa presentación de declaración responsable (art. 138.1.d) LISTA) que deberá ir acompañada con la documentación preceptiva señalada en la ordenanza municipal intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades.

6º.- Expediente 4896/2024; Propuesta de acuerdo para el reconocimiento de la situación de asimilado fuera de ordenación a instancia de J.C.F.M.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la Propuesta de Acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, Ingeniería, Infraestructuras y Actividades, siguiente:

Visto el expt. n° 4896/2024, relativo a "Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de D. XXXX."

Visto el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 24 de octubre del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de D. XXXX.

ANTECEDENTES.

I.- Con fecha 22.05.2024 y registro n.º 2024-E-RE-5622 D. XXXX solicita el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de la vivienda unifamiliar, depósito y anexos emplazados en la parcela n.º XXXX del polígono n.º XXXX, Pago del Cerro de San



Sebastián- Paraje Viña del Conejo, de este término municipal. A tal efecto, acompaña con la solicitud Informe-Certificado redactado por la Arquitecta Dña. XXXX.

II.- Con fecha 23.05.2024 el Jefe del Negociado del Servicio de Inspección de Obras informa que contra el Sr. *Floden* no existe en trámite ningún expediente de disciplina urbanística referente a dicho inmueble.

III.- Con fecha 23.09.2025 la Arquitecta Municipal informa que procede declarar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones existentes (vivienda unifamiliar, depósitos y anexos) emplazados en la parcela n.º XXXX del polígono n.º XXXX, Pago del Cerro de San Sebastián- Paraje Viña del Conejo de este término municipal.

IV.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 173 a 175
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 404 a 410
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL: art. 21.1.s) y art. 21.3
- Ordenanza Municipal de Intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades: Anexo I.

SEGUNDA.- Las edificaciones que se emplazan en la parcela n.º XXXX del polígono n.º XXXX de este término municipal, con referencia catastral XXXX, finca registral n.º XXXX de Almuñécar y, se pretenden reconocer en situación de asimilado a fuera de ordenación son:

- vivienda de una planta sobre rasante que se distribuye en: Dormitorio 1, acceso a un despacho, dormitorio 2, recibidor, baño, cocina, salón-comedor y porche cubierto. La superficie construida de la vivienda es de 92,45 m² y la del porche de 23,70 m². La referencia catastral de la vivienda es XXXX.

- depósito de planta circular con una superficie construida de 215,35 m², destinado al almacenamiento de agua para riego de subtropicales. Anexas al depósito se encuentran las siguientes construcciones:

- almacén 1: superficie útil de 11,20 m²
- almacén 2: superficie útil de 5,70 m²
- bodega: superficie útil de 10,30 m², a la que se accede desde otro almacén con una superficie útil de 9,95 m².
- almacén 3: superficie útil de 15,75 m²
- baño: superficie útil de 3,90 m² al que se accede desde el almacén

3. La superficie total construida de las construcciones anexas al depósito es de 67,30 m².

- dos almacenes colindantes con una superficie útil de 4,65 m² cada uno y una superficie construida total de 12,30 m².

- piscina: con una superficie de 29,40 m².

Según informa la técnico redactora del documento técnico presentado, todas las construcciones anteriormente señaladas tienen una antigüedad superior a 6 años tal y como acredita con las ortofotos que acompaña.

Sobre la conformidad de la vivienda y resto de construcciones con el planeamiento vigente, la técnico municipal ha informado que la parcela sobre la que se encuentran las mismas está vinculada al uso ordinario del suelo agrícola pero la vivienda no está vinculada al uso agrícola de la finca y por tanto no es posible su legalización en ninguno de los casos recogidos en la legislación vigente.

Consultadas ortofotos históricas, se comprueba que todas las construcciones existen desde antes de 2006 tal cual están descritas en la documentación gráfica presentada por tanto, no procede adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y territorial porque ha pasado el plazo de 6 años establecido en el **art. 153.1** de la LISTA y, no encontrándose la parcela en la que se emplazan las edificaciones en ninguno de los supuestos contemplados en el **art. 153.2** del citado texto legal, procedería el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación establecido en el art. 173 de dicho texto legal.

El régimen asimilado a fuera de ordenación consiste en la regularización administrativa y jurídica de las construcciones edificadas sin licencia municipal o contraviniendo las determinaciones de la misma, respecto de las cuales ha caducado la facultad administrativa de reacción disciplinaria de conformidad con lo establecido en el **art. 173** de la LISTA que dice que:

"Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación."

Se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

En definitiva, el régimen de asimilado a fuera de ordenación, se refiere a construcciones clandestinas o ilegales desde el momento de su nacimiento, que han quedado inmunes a la acción de

restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada por el mero transcurso del tiempo.

TERCERA.- Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación conforme al procedimiento establecido en los **arts. 408 y 409** del RGL, solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (**art. 410.4**).

Este restrictivo régimen se justifica en el espíritu que según una amplia jurisprudencia (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 7.04.2000) subyace en la regulación general de las situaciones de fuera de ordenación -legal y asimilada-, y que es el de la congelación de la edificación hasta su extinción natural, es decir, son edificaciones cuya existencia es tolerada pero cuyo destino natural es el de desaparecer para ser sustituidas, en su caso, por otras que se ajusten al planeamiento.

En tal sentido, afirma el Tribunal Supremo en **Sentencia de 29.06.2001** que *"...lo construido sin licencia y en contra de la normativa urbanística puede considerarse como fuera de ordenación en el sentido de que no se ajusta a la legalidad urbanística, pero su régimen se debe diferenciar del supuesto de hecho previsto en el artículo 60.1 del TRLS en que las obras eran ya ilegales en el momento mismo en que se estaban llevando a cabo, por lo que el transcurso del plazo de cuatro años desde la ejecución de las obras sin licencia o contrarias al planeamiento impide al Ayuntamiento la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 184.3 TRLS, pero no otorga al propietario de las mismas otras facultades que las inherentes al mantenimiento de la situación creada, esto es la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando..."*.

CUARTA.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

QUINTA.- De acuerdo con el **art. 410.7** del RGL la declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

SEXTA.- La solicitud de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en cuanto a contenido y documentación aportada se ha

ajustado a lo establecido en el **art. 406** del RGL, y **Anexo I de la Ordenanza municipal de intervención en materia de licencias urbanísticas y de actividades.**

Igualmente, el procedimiento cuenta con informe técnico favorable en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 408.4 de dicho texto legal.

Dicha resolución del procedimiento se deberá ajustar a lo previsto en el art. 409 del RGL.

SÉPTIMA.- La competencia para dictar la resolución por la que se otorgue el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación le corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.s de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el **art. 21.3** del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

A la vista de lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la solicitud presentada por D. XXXX y, en consecuencia, de conformidad con lo establecido en el **art. 409 del RGL**, procede reconocer en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a las edificaciones que se emplazan en la parcela n.º XXXX del polígono n.º XXXX, Pago del Cerro de San Sebastián- Paraje Viña del Conejo de este término municipal, con referencia catastral XXXX, finca registral n.º XXXX de Almuñécar, siguientes:

- vivienda de una planta sobre rasante que se distribuye en: Dormitorio 1, acceso a un despacho, dormitorio 2, recibidor, baño, cocina, salón-comedor y porche cubierto. La superficie construida de la vivienda es de 92,45 m² y la del porche de 23,70 m². La referencia catastral de la vivienda es XXXX.

- depósito de planta circular con una superficie construida de 215,35 m², destinado al almacenamiento de agua para riego de subtropicales. Anexas al depósito se encuentran las siguientes construcciones:

- almacén 1: superficie útil de 11,20 m²

- almacén 2: superficie útil de 5,70 m²

- bodega: superficie útil de 10,30 m², a la que se accede desde otro almacén con una superficie útil de 9,95 m².

- almacén 3: superficie útil de 15,75 m²

- baño: superficie útil de 3,90 m² al que se accede desde el almacén 3.

La superficie total construida de las construcciones anexas al depósito es de 67,30 m².

- dos almacenes colindantes con una superficie útil de 4,65 m² cada uno y una superficie construida total de 12,30 m².

- piscina: con una superficie de 29,40 m².



1°.- Sobre dichas construcciones ha transcurrido el plazo de 6 años establecido en el **art. 153.1** de la LISTA para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico infringido.

2°.- Según se certifica por la Arquitecta Dña. XXXX en la documentación presentada, la vivienda reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.

3°.- Sobre las citadas construcciones solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el **art. 410.4** del RGL.

4°.- Las construcciones no se encuentran en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, no ha sido necesario ordenar la ejecución de obras para cumplir con los requisitos del **art. 407** del RGL.

5°.- La vivienda cuenta con los servicios básicos necesarios y las correspondientes instalaciones de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento. Se certifica que el agua es apta para el consumo humano y también se adjunta documento de extracción y desatranques de lodos y residuos del depósito de la vivienda.

6°.- No consta en estos archivos la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

7°.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación al amparo de lo dispuesto en el **art. 410.7** del RGL y el **art. 174.6** de la LISTA.

Las coordenadas georreferenciadas son:

Coordenadas vivienda-porche

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438731.03	4067492.42
1	438731.52	4067492.08
2	438732.00	4067491.66
3	438732.50	4067491.11
4	438732.83	4067490.67
5	438733.33	4067489.75
6	438733.59	4067489.02
7	438733.74	4067488.48
8	438733.84	4067487.76
9	438733.83	4067487.15
10	438735.15	4067486.57
11	438728.30	4067470.97
12	438722.70	4067473.43

Coordenadas de piscina

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438713.34	4067470.09
1	438709.83	4067471.55
2	438712.55	4067478.10
3	438713.27	4067477.81
4	438713.34	4067477.99
5	438713.53	4067478.29
6	438713.80	4067478.52
7	438714.12	4067478.65
8	438714.47	4067478.68
9	438714.81	4067478.60
10	438715.11	4067478.41
11	438715.34	4067478.15
12	438715.48	4067477.82
13	438715.50	4067477.47
14	438715.42	4067477.13
15	438715.34	4067476.94
16	438716.06	4067476.65

Coordenadas almacén

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438712.34	4067463.66
1	438708.15	4067466.23
2	438709.46	4067468.36
3	438713.65	4067465.79

Coordenadas depósitos, almacenes

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438720.43	4067493.02
1	438719.83	4067489.96
2	438714.20	4067486.88
3	438714.05	4067486.51
4	438713.39	4067485.39
5	438712.56	4067484.39
6	438711.59	4067483.52
7	438710.49	4067482.82
8	438709.29	4067482.30
9	438708.03	4067481.98
10	438706.73	4067481.86
11	438705.43	4067481.94
12	438704.16	4067482.22
13	438702.95	4067482.70
14	438701.82	4067483.36
15	438700.82	4067484.19
16	438699.96	4067485.17
17	438699.26	4067486.27
18	438698.74	4067487.46
19	438698.41	4067488.72
20	438698.29	4067490.02
21	438698.37	4067491.32
22	438698.65	4067492.59
23	438699.13	4067493.81
24	438699.79	4067494.93
25	438700.62	4067495.93
26	438701.60	4067496.80
27	438702.70	4067497.50
28	438703.90	4067498.01
29	438704.44	4067498.15
30	438705.34	4067502.02
31	438712.91	4067498.47
32	438716.26	4067496.76
33	438718.38	4067495.32

Coordenadas de parcela

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438641.98	4067543.98
1	438642.45	4067544.15
2	438643.06	4067544.15
3	438643.75	4067543.93
4	438662.98	4067531.17
5	438666.20	4067529.06
6	438683.23	4067529.21
7	438686.35	4067545.40
8	438719.75	4067561.40
9	438722.96	4067581.78
10	438728.93	4067583.09
11	438737.64	4067581.45
12	438742.90	4067581.59
13	438757.98	4067587.56
14	438760.67	4067587.66
15	438760.33	4067583.31
16	438755.36	4067553.47
17	438751.65	4067533.20
18	438744.58	4067517.65
19	438738.97	4067508.50
20	438741.26	4067505.83
21	438744.98	4067499.93
22	438746.86	4067494.57
23	438747.75	4067486.69
24	438747.05	4067480.10
25	438744.42	4067472.41
26	438736.31	4067458.89
27	438727.41	4067447.00
28	438722.74	4067442.41
29	438715.52	4067437.87
30	438703.06	4067432.68
31	438697.16	4067432.17
32	438696.48	4067432.19
33	438695.68	4067432.35
34	438694.73	4067432.75
35	438691.82	4067441.46
36	438688.24	4067441.10
37	438688.27	4067439.88
38	438687.12	4067439.85
39	438685.37	4067445.35
40	438682.38	4067459.00
41	438675.62	4067474.68
42	438667.52	4067490.30
43	438656.05	4067508.99
44	438646.92	4067526.13
45	438644.07	4067533.63
46	438641.84	4067543.54

Visto el contenido del expediente y la propuesta del Concejal Delegado la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Reconocer en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a las edificaciones que se emplazan en la parcela n.º 22 del polígono n.º 32, Pago del Cerro de San Sebastián- Paraje Viña del Conejo de este término municipal, con referencia catastral XXXX, finca registral n.º 38.445 de Almuñécar, siguientes:

- vivienda de una planta sobre rasante que se distribuye en: Dormitorio 1, acceso a un despacho, dormitorio 2, recibidor, baño, cocina, salón-comedor y porche cubierto. La superficie construida de la vivienda es de 92,45 m² y la del porche de 23,70 m². La referencia catastral de la vivienda es XXXX.

- depósito de planta circular con una superficie construida de 215,35 m², destinado al almacenamiento de agua para riego de subtropicales. Anexas al depósito se encuentran las siguientes construcciones:

- almacén 1: superficie útil de 11,20 m²

- almacén 2: superficie útil de 5,70 m²

- bodega: superficie útil de 10,30 m², a la que se accede desde otro almacén con una superficie útil de 9,95 m².

- almacén 3: superficie útil de 15,75 m²

- baño: superficie útil de 3,90 m² al que se accede desde el almacén 3.

La superficie total construida de las construcciones anexas al depósito es de 67,30 m².

- dos almacenes colindantes con una superficie útil de 4,65 m² cada uno y una superficie construida total de 12,30 m².

- piscina: con una superficie de 29,40 m².

1º.- Sobre dichas construcciones ha transcurrido el plazo de 6 años establecido en el **art. 153.1** de la LISTA para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico infringido.

2º.- Según se certifica por la Arquitecta Dña. XXXX en la documentación presentada, la vivienda reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.

3º.- Sobre las citadas construcciones solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la



ordenación territorial y urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el **art. 410.4** del RGL.

4°.- Las construcciones no se encuentran en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, no ha sido necesario ordenar la ejecución de obras para cumplir con los requisitos del **art. 407** del RGL.

5°.- La vivienda cuenta con los servicios básicos necesarios y las correspondientes instalaciones de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento. Se certifica que el agua es apta para el consumo humano y también se adjunta documento de extracción y desatranques de lodos y residuos del depósito de la vivienda.

6°.- No consta en estos archivos la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

7°.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación al amparo de lo dispuesto en el **art. 410.7** del RGL y el **art. 174.6** de la LISTA.

Las coordenadas georreferenciadas son:

Coordenadas vivienda-porche

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438731.03	4067492.42
1	438731.52	4067492.08
2	438732.00	4067491.66
3	438732.50	4067491.11
4	438732.83	4067490.67
5	438733.33	4067489.75
6	438733.59	4067489.02
7	438733.74	4067488.48
8	438733.84	4067487.76
9	438733.83	4067487.15
10	438735.15	4067486.57
11	438728.30	4067470.97
12	438722.70	4067473.43

Coordenadas de piscina

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438713.34	4067470.09
1	438709.83	4067471.55
2	438712.55	4067478.10
3	438713.27	4067477.81
4	438713.34	4067477.99
5	438713.53	4067478.29
6	438713.80	4067478.52
7	438714.12	4067478.65
8	438714.47	4067478.68
9	438714.81	4067478.60
10	438715.11	4067478.41
11	438715.34	4067478.15
12	438715.48	4067477.82
13	438715.50	4067477.47
14	438715.42	4067477.13
15	438715.34	4067476.94
16	438716.06	4067476.65

Coordenadas almacén

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438712.34	4067463.66
1	438708.15	4067466.23
2	438709.46	4067468.36
3	438713.65	4067465.79

Coordenadas depósitos, almacenes

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438720.43	4067493.02
1	438719.83	4067489.96
2	438714.20	4067486.88
3	438714.05	4067486.51
4	438713.39	4067485.39
5	438712.56	4067484.39
6	438711.59	4067483.52
7	438710.49	4067482.82
8	438709.29	4067482.30
9	438708.03	4067481.98
10	438706.73	4067481.86
11	438705.43	4067481.94
12	438704.16	4067482.22
13	438702.95	4067482.70
14	438701.82	4067483.36
15	438700.82	4067484.19
16	438699.96	4067485.17
17	438699.26	4067486.27
18	438698.74	4067487.46
19	438698.41	4067488.72
20	438698.29	4067490.02
21	438698.37	4067491.32
22	438698.65	4067492.59
23	438699.13	4067493.81
24	438699.79	4067494.93
25	438700.62	4067495.93
26	438701.60	4067496.80
27	438702.70	4067497.50
28	438703.90	4067498.01
29	438704.44	4067498.15
30	438705.34	4067502.02
31	438712.91	4067498.47
32	438716.26	4067496.76
33	438718.38	4067495.32

Coordenadas de parcela

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	438641.98	4067543.98
1	438642.45	4067544.15
2	438643.06	4067544.15
3	438643.75	4067543.93
4	438662.98	4067531.17
5	438666.20	4067529.06
6	438683.23	4067529.21
7	438686.35	4067545.40
8	438719.75	4067561.40
9	438722.96	4067581.78
10	438728.93	4067583.09
11	438737.64	4067581.45
12	438742.90	4067581.59
13	438757.98	4067587.56
14	438760.67	4067587.66
15	438760.33	4067583.31
16	438755.36	4067553.47
17	438751.65	4067533.20
18	438744.58	4067517.65
19	438738.97	4067508.50
20	438741.26	4067505.83
21	438744.98	4067499.93
22	438746.86	4067494.57
23	438747.75	4067486.69
24	438747.05	4067480.10
25	438744.42	4067472.41
26	438736.31	4067458.89
27	438727.41	4067447.00
28	438722.74	4067442.41
29	438715.52	4067437.87
30	438703.06	4067432.68
31	438697.16	4067432.17
32	438696.48	4067432.19
33	438695.68	4067432.35
34	438694.73	4067432.75
35	438691.82	4067441.46
36	438688.24	4067441.10
37	438688.27	4067439.88
38	438687.12	4067439.85
39	438685.37	4067445.35
40	438682.38	4067459.00
41	438675.62	4067474.68
42	438667.52	4067490.30
43	438656.05	4067508.99
44	438646.92	4067526.13
45	438644.07	4067533.63
46	438641.84	4067543.54

7°.- Expediente 6519/2025; Propuesta de acuerdo para la aprobación del Estudio de Detalle a instancia de F.S.G.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, Ingeniería, Infraestructura y Actividades, siguiente:

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, INGENIERÍA, INFRAESTRUCTURA Y ACTIVIDADES.

ASUNTO.- Aprobación inicial de Estudio de Detalle a instancia de D. XXXX.

A la vista del informe técnico emitido por la arquitecta municipal, D^a XXXX de fecha 22/10/2025 e informe jurídico emitido por la asesora jurídica de Urbanismo, D^a XXXX y considerando los antecedentes siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 12.05.2025 y registro n.º 2025-E-RE-5646 D. XXXX solicita la aprobación del estudio de detalle del solar denominado "E", sito en el sector del "XXXX", Urb. Los Berengueles-Punta de la Mona en el núcleo de La Herradura de este término municipal. A tal efecto, adjunta con la solicitud Estudio de Detalle para el ajuste de las alineaciones interiores y con el viario local redactado por el Arquitecto D. XXXX.

Y, con fecha 20.10.2025 y registro n.º 2025-E-RE-12647 presenta un nuevo documento que sustituye al anterior.

II.- Con fecha 22.10.2025 la Arquitecta Municipal informa favorablemente la aprobación inicial del estudio de detalle.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es:

- Los arts. 60, 62, 71, 75, 78, 81 a 85 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA.
- Los arts. 84.3.a), 94.4, 102 a 110 y 112 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL.
- Los arts. 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL
- El art. 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPAC.

SEGUNDA.- El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela ubicada en el vial n.º XXXX del PGOU'87, con referencia catastral XXXX y una superficie real según levantamiento topográfico reciente de 2.045,53 m².



A dicha parcela clasificada como suelo urbano, le resulta de aplicación la ordenanza de Equipamiento Comunitario Administrativo y Residencial Extensiva RE XVI, conforme a lo recogido en los planos de ordenación del vigente PGOU´87.

El objeto del Estudio de Detalle presentado es, recolocar las ordenanzas de aplicación permitiendo el acceso directo desde el vial a las dos calificaciones, para ello se modifica la división originada por las diferentes ordenanzas que actualmente es en sentido Oeste-Este para dividir la parcela tras la aprobación de la modificación en sentido Norte-Sur, pero no se realizan modificaciones del resto de parámetros urbanísticos correspondientes a usos, edificabilidad o intensidad máxima, ocupación máxima, altura máxima y distancias mínimas de retranqueos a colindantes.

Dicho objeto se encuentra por tanto, entre los señalados en el art. 71 de la LISTA y el art. 94 del RGL.

TERCERA.- La documentación presentada se ajusta a lo establecido en el art. 62 de la LISTA en concordancia con el art. 94.4 del RGL y consta de:

- Memoria de Información y Memoria de Ordenación
- Cartografía
- Resumen Ejecutivo

CUARTA.- De acuerdo con lo previsto en el art. 40.5.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

QUINTA.- Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el **art. 21.4 de la LPAC** y en la normativa vigente en materia de transparencia.

SEXTA.- De conformidad con el **art. 112 del RGL** el procedimiento para la aprobación del estudio de detalle es el siguiente:

1. Iniciación: El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

2. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

3. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración



urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el **art. 8** y deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el **art. 85.1.e)**.

4. Asimismo, la apertura del período de información pública se dará a conocer a cuantas personas figuren como propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquellos (**art. 104.4.c) RGL y art. 78.5.c) LISTA**)

5. Concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente el Estudio de Detalle de conformidad con el **art. 22.2.c) de la LBRL**.

6. Una vez aprobado definitivamente, se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

7. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con lo establecido por el **art. 70.2 de la LBRL** por remisión del **art. 83.2 de la LISTA**. La publicación indicará que se ha procedido al depósito en los registros administrativos, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

8. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al **art. 84 de la Ley** se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior (**art. 110.4 RGL**).

SÉPTIMA.- El art. 75.1 de la LISTA establece que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo los reservados a la Consejería competente en materia de urbanismo que se recogen en el apartado 2.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle corresponde al Alcalde (art. 21.1.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, LBRL) sin perjuicio de las facultades de delegación en la Junta de Gobierno Local que tiene atribuidas en el art. 21.3 LBRL y la aprobación definitiva al Pleno en virtud del art. 22.2.c de dicho texto legal.

SE PROPONE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL LO SIGUIENTE :

1°.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del solar denominado "E", sito en el sector del "XXXX", Urb. Los Berengueles-Punta de la Mona, en el núcleo de La Herradura de este término municipal, promovido por D. XXXX y redactado por el Arquitecto D. XXXX.

2°.- Someter la aprobación inicial a información pública por un período de 20 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal del Ayuntamiento con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el **art. 8**, que deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el **art. 85.1.e)**.

3°.- Notificar la aprobación inicial a cuantas personas figuren como propietarias de la parcela en el Registro de la Propiedad y en el Catastro para que aleguen lo que estimen por conveniente.

Visto el contenido del expediente de referencia y la propuesta del concejal delegado, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes acuerda:

Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del solar denominado "E", sito en el sector del "XXXX", Urb. Los Berengueles-Punta de la Mona, en el núcleo de La Herradura de este término municipal, promovido por D. XXXX y redactado por el Arquitecto D. XXXX.

Segundo.- Someter la aprobación inicial a información pública por un período de 20 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal del Ayuntamiento con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el **art. 8**, que deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el **art. 85.1.e)**.

Tercero.- Notificar la aprobación inicial a cuantas personas figuren como propietarias de la parcela en el Registro de la Propiedad y en el Catastro para que aleguen lo que estimen por conveniente.

8°.- Expediente 11907/2025; Propuesta de acuerdo para la rectificación de error material de acuerdo de licencia de Parcelación a instancias de M.P.G.J.



Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Asesora Jurídica de Urbanismo, siguiente:

VISTO el expte n° 11907/2025, relativo a "Corrección de error material del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17.01.2024 por el que se concede licencia de parcelación a Dña. XXXX".

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 3 de noviembre del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.-Corrección de error material del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17.01.2024 por el que se concede licencia de parcelación a Dña. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17.01.2024 se concede a Dña. XXXX licencia de parcelación de la finca registral n° XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX, sita en Laderas de Castelar n.° XXXX de este término municipal, con una superficie de 180 m² según reciente medición topográfica y georreferenciación siguiente:

Coordenadas UTM (CSV: SNT798BNWWMCPVQX)

438641.65	4066573.38	438646.19	4066574.87	438646.39	4066574.94
438650.84	4066576.43	438653.07	4066572.59	438660.01	4066560.68
438651.61	4066559.88	438650.79	4066559.8	438647.05	4066559.45
438643.71	4066568.15	438641.65	4066573.38		

II.- Con fecha 9.09.2025 y registro n.° 2025-E-RE-10741 D. XXXX presenta escrito indicando que por el Registro de la Propiedad se ha detectado un error en la superficie real y coordenadas georreferenciadas de la parcela y solicita nueva licencia de parcelación. Adjunta a tal efecto la siguiente documentación: Escrituras de segregación y Proyecto de segregación redactado por la Arquitecta Técnica Dña. XXXX.

III.- Con fecha 30.10.2025 y registro n.° 2025-E-RE-13294 Dña. XXXX presenta escrito solicitando que en lugar de una nueva parcelación se rectifique el error detectado por el Registro de la Propiedad en la escritura presentada y se corrijan la superficie y coordenadas georreferenciadas de la parcela.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El **art. 109 de la Ley 39/2015**, de 1 de octubre, LPAC atribuye a las Administraciones Públicas la potestad de rectificar en



cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos. En el mismo sentido el **art. 91 Real Decreto 2568/1986**, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).

El Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el alcance de la rectificación de errores materiales entre otras en la **Sentencia de 2.06.1995** en la que pone de manifiesto que "el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto e indiscutible, implicando, por sí solo, la evidencia del mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y exteriorizándose "prima facie" por su sola contemplación, por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho se requiere que concurran, en esencia, las siguientes circunstancias: 1) Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas, o transcripciones de documentos; 2) Que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en el que se advierte; 3) Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables; 4) Que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos; 5) Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica); 6) Que no padezca la subsistencia del acto administrativo (es decir, que no genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión, porque ello entraría un "fraus legis" constitutivo de desviación de poder); y 7) Que se aplique con un hondo criterio restrictivo".

En definitiva el error material solo queda reducido a la mera equivocación en nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripción de documentos que resulten de los propios datos que constan en el expediente, sin necesidad de acudir a hacer nuevas interpretaciones ni valoraciones y sin que la corrección produzca una alteración sustancial en el sentido del acto rectificado ya que ha de mantener idéntico contenido sustantivo o resolutorio, pues en otro caso encubriría una auténtica revisión de oficio sin seguir el procedimiento establecido para ello.

En el presente caso, el error material en que incurre el acuerdo de la Junta de Gobierno Local deviene del propio proyecto de parcelación presentado en el que las superficies de las parcelas resultantes son ligeramente diferentes, error que se ha detectado al inscribir la parcelación en el Registro de la Propiedad.



La superficie real de la parcela según reciente levantamiento topográfico es de 174,05 m² y sus coordenadas georreferenciadas:

TABLA DE PUNTOS Coord. ETRS89 U.T.M. HUSO 30 N		
Nº DE PUNTO	COORD. X (m) U.T.M.	COORD. Y (m) U.T.M.
1	438659.22	4066559.74
2	438658.25	4066559.51
3	438646.10	4066558.52
4	438640.41	4066570.83
5	438649.66	4066574.83
6	438659.22	4066559.74

A la vista de lo anterior, procede rectificar dicho error al amparo de lo dispuesto en el **art. 109 de la LPAC** y el **art. 91 ROF**.

SEGUNDA.- La competencia para la rectificación de un acuerdo corresponde al mismo órgano que lo dictó, en este caso a la Junta de Gobierno Local por delegación del Alcalde de acuerdo con el **art. 21.1.s de la Ley 7/1985**, de 2 de Abril, LRBRL.

Por todo ello,

PRIMERO.- Rectificar el error material advertido en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17.01.2024 de conformidad con lo establecido en el **art. 109 de la Ley 39/2015**, de 1 de octubre, LPAC y el **art. 91 del ROF**, acuerdo que quedará de la siguiente forma:

Conceder la licencia de parcelación solicitada por Dña. XXXX de la finca registral nº XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX, sita en Laderas de Castelar n.º XXXX de este término municipal, con una superficie de 174,05 m² según reciente medición topográfica y georreferenciación siguiente:

TABLA DE PUNTOS Coord. ETRS89 U.T.M. HUSO 30 N		
Nº DE PUNTO	COORD. X (m) U.T.M.	COORD. Y (m) U.T.M.
1	438659.22	4066559.74
2	438658.25	4066559.51
3	438646.10	4066558.52
4	438640.41	4066570.83
5	438649.66	4066574.83
6	438659.22	4066559.74



SEGUNDO.- Notificar a la interesada el presente acuerdo con indicación del régimen de recursos aplicable.

Visto el contenido del expediente y la propuesta de acuerdo de la Asesora Jurídica de Urbanismo, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

PRIMERO.- Rectificar el error material advertido en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17.01.2024 de conformidad con lo establecido en el **art. 109 de la Ley 39/2015**, de 1 de octubre, LPAC y el **art. 91 del ROF**, acuerdo que quedará de la siguiente forma:

Conceder la licencia de parcelación solicitada por Dña. XXXX de la finca registral nº XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX, sita en Laderas de Castelar n.º XXXX de este término municipal, con una superficie de 174,05 m² según reciente medición topográfica y georreferenciación siguiente:

TABLA DE PUNTOS Coord. ETRS89 U.T.M. HUSO 30 N		
Nº DE PUNTO	COORD. X (m) U.T.M.	COORD. Y (m) U.T.M.
1	438659.22	4066559.74
2	438658.25	4066559.51
3	438646.10	4066558.52
4	438640.41	4066570.83
5	438649.66	4066574.83
6	438659.22	4066559.74

SEGUNDO.- Notificar a la interesada el presente acuerdo con indicación del régimen de recursos aplicable.

9º.- Expediente 6736/2023; Propuesta de acuerdo para Licencia urbanística para legalización de balsa reguladora de riego a instancia de F.M.B.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo de la Asesora Jurídica de Urbanismo, siguiente:



VISTO el expte n° 6736/2023, relativo a "Licencia urbanística para legalización de balsa reguladora de riego a instancia de D. XXXX. "

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 28 de Octubre del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia urbanística para legalización de balsa reguladora de riego a instancia de D. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 16.06.2023 y registro n.º 2023-E-RE-6849 D. XXXX solicita licencia urbanística para legalización de la balsa reguladora de riego de 1.598,90 m³ ejecutada en la parcela n.º XXXX del polígono n.º XXXX, Diseminado de guerra, en el núcleo de La Herradura de este término municipal. A tal efecto, acompaña con la solicitud Proyecto de legalización de balsa de riego redactado por el Ingeniero Agrónomo D. XXXX.

II.- Con 19.07.2023 el Jefe del Negociado del Servicio de Inspección de Obras informa que contra el Sr. XXXX no consta expediente de disciplina urbanística en trámite.

III.- Con fecha 9.07.2025 y registro n.º 2025-E-RC-7240 tiene entrada autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible para la ejecución de la balsa, sujeta al cumplimiento de unas condiciones particulares y generales.

IV.- Con fecha 26.09.2025 la Arquitecta Municipal informa favorablemente la concesión de la licencia solicitada.

V.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 140.3
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287.3, 299, 302, 303, 362
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- El objeto del presente procedimiento consiste en legalizar la balsa reguladora de riego ejecutada por el Sr. XXXX sin la preceptiva licencia municipal y, sobre la que no consta procedimiento de protección de la legalidad urbanística en trámite.

TERCERA.- De conformidad con lo establecido en el **art. 362 del RGL** la solicitud, tramitación y resolución del procedimiento de legalización de actuaciones realizadas sin la licencia o el título habilitante necesario, o contraviniendo sus condiciones, se regirán por las reglas establecidas en este Reglamento para obtener licencias, con las particularidades establecidas en el presente artículo. Siendo así, la solicitud de licencia de legalización de las obras ejecu-

tadas cumple con lo previsto en el **art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU** vigente.

CUARTA.- Con arreglo al **art. 302 del RGL**, se ha emitido informe técnico por la Arquitecta Municipal con fecha 26.09.2025 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia.

QUINTA.- Tal y como establece el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.

c) Presupuesto de ejecución material.

d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.

e) Nombre o razón social del promotor.

f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.

g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

SEXTA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el **art. 12** del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el **art. 287.3 del RGL**.

SÉPTIMA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el **art. 21.1.q de la Ley 7/1985**, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye



buye el **art. 21.3** del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para legalización de la balsa reguladora de riego de 1.598,90 m³ ejecutada en la parcela n.º XXXX del polígono n.º XXXX, Diseminado de guerra, en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Proyecto de legalización de balsa de riego redactado por el Ingeniero Agrónomo D. XXXX.

De conformidad con el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo rústico.
Calificación urbanística: SNU carácter natural o rural.
Finalidad de la actuación y uso: balsa de riego.
Presupuesto de ejecución material: XXXX € (XXXX).
Situación y emplazamiento de las obras: parcela XXXX del polígono XXXX, Almuñécar.
Identificación catastral: XXXX.
Nombre o razón social del promotor: D. XXXX.
Técnico Autor del Proyecto : D. XXXX. Ingeniero agrícola.

De acuerdo con el **art. 303.3.d) del RGL** las coordenadas georreferenciadas UTM ocupadas por la balsa son:

COORDENADAS UTM ETRS89 30N (EPSG 25830)					
LAMINA DE AGUA DE BALSA					
1	X=435514.63	Y=4068202.48	19	X=435489.06	Y=4068197.80
2	X=435513.51	Y=4068204.85	20	X=435493.66	Y=4068194.55
3	X=435512.75	Y=4068206.05	21	X=435498.80	Y=4068191.16
4	X=435511.57	Y=4068207.43	22	X=435504.00	Y=4068187.57
5	X=435509.83	Y=4068208.78	23	X=435508.14	Y=4068184.55
6	X=435507.77	Y=4068210.13	24	X=435513.60	Y=4068180.87
7	X=435505.98	Y=4068210.98	25	X=435514.13	Y=4068180.66
8	X=435503.65	Y=4068211.66	26	X=435514.88	Y=4068180.81
9	X=435501.29	Y=4068212.09	27	X=435516.76	Y=4068182.05
10	X=435499.00	Y=4068211.93	28	X=435518.19	Y=4068183.40
11	X=435496.78	Y=4068211.12	29	X=435518.79	Y=4068184.53
12	X=435495.09	Y=4068210.08	30	X=435519.04	Y=4068185.90
13	X=435493.28	Y=4068208.22	31	X=435519.13	Y=4068187.23
14	X=435491.69	Y=4068206.40	32	X=435518.12	Y=4068190.33
15	X=435489.82	Y=4068203.20	33	X=435517.07	Y=4068194.51
16	X=435488.41	Y=4068200.32	34	X=435515.64	Y=4068199.31
17	X=435488.21	Y=4068199.21	35	X=435514.63	Y=4068202.48
18	X=435488.52	Y=4068198.40			
SUPERFICIE LAMINA DE AGUA = 572.76m²					

La licencia de legalización se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:



1°.- La balsa estará vinculada a la finca registral n.º XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX.

2°.- Se deberán cumplir los condicionantes establecidos en la autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible cuya copia se adjunta con el acuerdo de licencia.

3°.- La utilización de la balsa está sujeta a previa presentación de declaración responsable que deberá ir acompañada con la documentación preceptiva señalada en la ordenanza municipal intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades.

4°.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la licencia (**arts. 65.1.d) y 67.3 RDL 7/2015 y art. 341.1.k) del RGL**).

Visto el contenido de referencia y la propuesta de acuerdo de la Asesora de Urbanismo, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acuerda:

CONCEDER la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para legalización de la balsa reguladora de riego de 1.598,90 m³ ejecutada en la parcela n.º XXXX del polígono n.º XXXX, Diseminado de guerra, en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Proyecto de legalización de balsa de riego redactado por el Ingeniero Agrónomo D. XXXX.

De conformidad con el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo rústico.

Calificación urbanística: SNU carácter natural o rural.

Finalidad de la actuación y uso: balsa de riego.

Presupuesto de ejecución material: XXXX € (XXXX).

Situación y emplazamiento de las obras: parcela XXXX del polígono XXXX, Almuñécar.

Identificación catastral: XXXX.

Nombre o razón social del promotor: D. XXXX.

Técnico Autor del Proyecto : D. XXXX. Ingeniero agrícola.

De acuerdo con el **art. 303.3.d) del RGL** las coordenadas georreferenciadas UTM ocupadas por la balsa son:



COORDENADAS UTM ETRS89 30N (EPSG 25830) LAMINA DE AGUA DE BALSA					
1	X=435514.63	Y=4068202.48	19	X=435489.06	Y=4068197.80
2	X=435513.51	Y=4068204.85	20	X=435493.66	Y=4068194.55
3	X=435512.75	Y=4068206.05	21	X=435498.80	Y=4068191.16
4	X=435511.57	Y=4068207.43	22	X=435504.00	Y=4068187.57
5	X=435509.83	Y=4068208.78	23	X=435508.14	Y=4068184.55
6	X=435507.77	Y=4068210.13	24	X=435513.60	Y=4068180.87
7	X=435505.98	Y=4068210.98	25	X=435514.13	Y=4068180.66
8	X=435503.65	Y=4068211.66	26	X=435514.88	Y=4068180.81
9	X=435501.29	Y=4068212.09	27	X=435516.76	Y=4068182.05
10	X=435499.00	Y=4068211.93	28	X=435518.19	Y=4068183.40
11	X=435496.78	Y=4068211.12	29	X=435518.79	Y=4068184.53
12	X=435495.09	Y=4068210.08	30	X=435519.04	Y=4068185.90
13	X=435493.28	Y=4068208.22	31	X=435519.13	Y=4068187.23
14	X=435491.69	Y=4068206.40	32	X=435518.12	Y=4068190.33
15	X=435489.82	Y=4068203.20	33	X=435517.07	Y=4068194.51
16	X=435488.41	Y=4068200.32	34	X=435515.64	Y=4068199.31
17	X=435488.21	Y=4068199.21	35	X=435514.63	Y=4068202.48
18	X=435488.52	Y=4068198.40			
SUPERFICIE LAMINA DE AGUA = 572.78m²					

La licencia de legalización se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1°.- La balsa estará vinculada a la finca registral n.º XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX.

2°.- Se deberán cumplir los condicionantes establecidos en la autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible cuya copia se adjunta con el acuerdo de licencia.

3°.- La utilización de la balsa está sujeta a previa presentación de declaración responsable que deberá ir acompañada con la documentación preceptiva señalada en la ordenanza municipal intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades.

4°.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la licencia (**arts. 65.1.d) y 67.3 RDL 7/2015 y art. 341.1.k) del RGL**).

10º.- Expediente 6628/2022; Propuesta de acuerdo para licencia de obras al Proyecto Reformado del Complejo Turístico Rural en el Pago de Cantalobos a instancia de la mercantil Olotiko SpainS.L

Por error material se encuentra repetido este asunto en el orden del día de la convocatoria, el punto se encuentra aprobado en el punto 3º de la presente acta.

11º.- Expediente 11483/2024; Propuesta de acuerdo para la licencia urbanística de segregación, cambio de uso de los tres locales resultantes a viviendas y ejecución de obras para su adaptación, a instancia de J.A.J.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo del concejal delegado de Urbanismo, Ingeniería, Infraestructuras y Actividades, siguiente:

VISTO el expte nº 11483/2024, relativo a "Licencia urbanística de segregación, cambio de uso de los tres locales resultantes a viviendas y, ejecución de obras para su adaptación, a instancia de D. XXXX. "

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 6 de noviembre del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia urbanística de segregación, cambio de uso de los tres locales resultantes a viviendas y, ejecución de obras para su adaptación, a instancia de D. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 1.12.2024 y registro de entrada nº 2024-E-RE-13472 D. XXXX solicita licencia urbanística de segregación del Local XXXX sito en la calle XXXX nº XXXX de este municipio, cambio de uso de los tres locales resultantes a viviendas y, ejecución de obras para su adaptación. A tal efecto, adjunta con la solicitud la Proyecto Básico de cambio de uso y adaptación de local a tres viviendas redactado por el Arquitecto D. XXXX.

II.- Subsanas las deficiencias detectadas en la solicitud en anterior informe técnico, con fecha 7.10.2025 el Arquitecto Municipal informa favorablemente la licencia urbanística de segregación, cambio de uso y acondicionamiento a tres viviendas y fija una garantía de XXXX euros.

III.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 91, 137.1, 138.1.f), 140.3, 141
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287.3, 291.a y m), 293.1.f), 299, 302, 303 -
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU: art. 26.2
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- La actuación pretendida consiste en que por parte de este Ayuntamiento se autorice la segregación del local comercial XXXX sito en la calle XXXX n.º XXXX de este municipio, que se corresponde con la finca registral n.º XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX.

Dicho local tiene una superficie construida registral de 135,50 m² y una superficie útil de 132,16 m². Le corresponde una cuota de participación de 1,77 %.

Tras la división del mismo resultarán tres locales con acceso independiente con las siguientes superficies:

- **Local n.º 12-1A:** con una superficie construida de 43,07 m², una superficie útil de 38,5 m² y una cuota de participación de 0,56 %.
- **Local n.º 12-1B:** con una superficie construida de 44,55 m², una superficie útil de 39,68 m² y una cuota de participación de 0,58 %.
- **Local n.º 12-1C:** con una superficie construida de 47,88 m², una superficie útil de 43,10 m² y una cuota de participación de 0,63 %.

Los locales cumplen con las condiciones urbanísticas de afección que le son aplicables y concretamente:

- Compatibilidad de usos según PGOU-87 de Almuñécar, que cumple.
- Condiciones de accesibilidad independiente de ambos locales y división física de los mismos, que cumple.

Dicha actuación tiene la consideración de parcelación urbanística prevista en el **art. 91 de la LISTA**, y por tanto, está sujeta a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el **art. 137.1** del citado texto legal, en relación con el **art. 291.a) del Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre, RGL y la **Norma 1.1.1 del PGOU vigente**.

TERCERA.- Mediante la presente licencia de parcelación se da cumplimiento a la autorización establecida en el **art. 26.2 del RDL 7/2015**, de 30 de octubre.

CUARTA.- De acuerdo con lo dispuesto en el **art. 91.4 de la LISTA** la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la



presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

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

QUINTA.- La otra actuación solicitada consistente en el cambio de uso los locales resultantes de la segregación a vivienda y ejecución de obras para su adaptación, está sujeta a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en los **arts. 137.1 y 138.1.f)** de la **LISTA** en relación con los **arts. 291.m) y 293.1.f) del Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre, RGL y la **Norma 1.1.1.13 del PGOU vigente**.

SEXTA.- La solicitud de las licencias urbanísticas de segregación, cambio de uso y ejecución de obras cumplen con lo previsto en el art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU vigente.

SÉPTIMA.- Con arreglo a los **arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL**, se ha emitido informe técnico por el Arquitecto Municipal con fecha 7.10.2025 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder las licencias urbanísticas solicitadas.

OCTAVA.- Tal y como establece el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia

urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.

e) Nombre o razón social del promotor.

f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.

g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

NOVENA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el **art. 12** del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el **art. 287.3 del RGL**.

DÉCIMA.- El acto de otorgamiento de licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras conforme al **art. 141 LISTA**, así como los requisitos y términos en los que se podrá obtener prórroga de tales plazos. El incumplimiento de estos plazos podrá suponer la declaración de caducidad de dicha licencia con los efectos previstos en el citado precepto.

UNDÉCIMA.- La competencia para el otorgamiento de las licencias corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el **art. 21.1.q de la Ley 7/1985**, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el **art. 21.3** del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de parcelación solicitada por D. XXXX para la división del local XXXX sito en la calle XXXX n.º XXXX de este municipio (finca registral n.º XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX), con una superficie construida de 135,50 m², de la que resultarán los siguientes locales:

- **Local n.º 12-1A:** con una superficie construida de 43,07 m², una superficie útil de 38,5 m² y una cuota de participación de 0,56 %.
- **Local n.º 12-1B:** con una superficie construida de 44,55 m², una superficie útil de 39,68 m² y una cuota de participación de 0,58 %.
- **Local n.º 12-1C:** con una superficie construida de 47,88 m², una superficie útil de 43,10 m² y una cuota de participación de 0,63 %.

De acuerdo con lo dispuesto en el **art. 91.4 de la LISTA** la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.



Es por lo anterior, que se advierte expresamente al interesado que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. La presente licencia es de parcelación por lo que implica autorización urbanística de la modificación de la superficie de la finca y su constitución en dos fincas registrales independientes pero no excluye ni sustituye el control de la propiedad horizontal y su régimen, así como las autorizaciones que puedan requerirse por esta alteración de los organismos competentes.

Las coordenadas georreferenciadas del local original son:

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDOS	
VIVIENDA 12-1A	43.07 m ²
VIVIENDA 12-1B	44.55 m ²
VIVIENDA 12-1C	47.88 m ²
TOTAL	135.50 m²

Las coordenadas georreferenciadas del local 12-1A son:

GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS U.T.M.)		
VIVIENDA 12-1A		
	X	Y
5	438003.5528	4065508.7613
2	437998.9557	4065499.8662
6	437994.9060	4065502.0099
11	437998.4789	4065508.9482
10	437999.6185	4065508.3614
9	438000.4090	4065509.8966
8	438000.6059	4065510.2788
SUP. CONSTRUIDA: 43.07 m ²		

Las coordenadas georreferenciadas del local 12-1B son:

GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS U.T.M.)		
LOCAL 12-1B		
	X	Y
9	438000.4090	4065509.8966
10	437999.6185	4065508.3614
11	437998.4789	4065508.9482
6	437994.9060	4065502.0099
3	437990.9516	4065504.1043
7	437995.3277	4065512.5132
SUP. CONSTRUIDA: 44.55 m ²		

Las coordenadas georreferenciadas del local 12-1C son:

GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS U.T.M.)		
LOCAL 12-1C		
	X	Y
1	438005.8644	4065513.2343
5	438003.5528	4065508.7613
8	438000.6059	4065510.2788
9	438000.4090	4065509.8966
7	437995.3277	4065512.5132
4	437997.8506	4065517.3611
SUP. CONSTRUIDA: 47.88 m ²		

Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para cambio de uso a vivienda de los tres locales resultantes y, ejecución de obras para su adaptación, conforme al Proyecto Básico de cambio de uso y adaptación de local a tres viviendas redactado por el Arquitecto D. XXXX. La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución que deberá contar con visado colegial
- Declaración de concordancia del proyecto de ejecución con el autorizado por licencia que igualmente deberá contar con visado colegial.
- Modelos colegial y municipal de designación de la dirección facultativa.
- Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
- Declaración del constructor.



2°.- Deberá dar cumplimiento a los condicionantes de la Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de Granada de fecha 19.09.2025.

3°.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el **art. 138.6 de las LISTA.**

4°.- De conformidad con el **Art. 13** de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo de tres años.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

5°.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el **art. 143 LISTA**, el **art. 313 del RGL** y el **art. 15 de la Ordenanza municipal** habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

6°.- De conformidad con el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: Residencial Intensiva 17 (R.I. 17)

Finalidad y uso de la actuación: Segregación y Cambio de uso de local a viviendas.

Presupuesto de ejecución material: XXXX € (XXXX).

Situación y emplazamiento de las obras: Calle XXXX, XXXX, Local XXXX, de Almuñécar (Granada).



Identificación catastral: XXXX

Nombre o razón social del promotor: D. XXXX.

Técnico autor del proyecto: D. XXXX. Arquitecto.

Dirección facultativa de las obras:

Director de obra: - - - - -

Director de ejecución de obra: - - - - -

Plazos: de conformidad con el **Art. 13** de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular

7º.- La ocupación de las viviendas una vez ejecutadas las obras para su adaptación está sujeta a previa presentación de declaración responsable (**art. 138.1.d) LISTA**) que deberá ir acompañada con la documentación preceptiva señalada en la ordenanza municipal intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades.

Visto el contenido del expediente y la propuesta del Concejal Delegado la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Conceder la licencia de parcelación solicitada por D. XXXX para la división del local XXXX sito en la calle XXXX n.º XXXX de este municipio (finca registral n.º XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX), con una superficie construida de 135,50 m², de la que resultarán los siguientes locales:

- **Local n.º 12-1A:** con una superficie construida de 43,07 m², una superficie útil de 38,5 m² y una cuota de participación de 0,56 %.
- **Local n.º 12-1B:** con una superficie construida de 44,55 m², una superficie útil de 39,68 m² y una cuota de participación de 0,58 %.
- **Local n.º 12-1C:** con una superficie construida de 47,88 m², una superficie útil de 43,10 m² y una cuota de participación de 0,63 %.

De acuerdo con lo dispuesto en el **art. 91.4 de la LISTA** la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Es por lo anterior, que se advierte expresamente al interesado que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de



acto aplicativo alguno. La presente licencia es de parcelación por lo que implica autorización urbanística de la modificación de la superficie de la finca y su constitución en dos fincas registrales independientes pero no excluye ni sustituye el control de la propiedad horizontal y su régimen, así como las autorizaciones que puedan requerirse por esta alteración de los organismos competentes.

Las coordenadas georreferenciadas del local original son:

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDOS	
VIVIENDA 12-1A	43.07 m ²
VIVIENDA 12-1B	44.55 m ²
VIVIENDA 12-1C	47.88 m ²
TOTAL	135.50 m²

Las coordenadas georreferenciadas del local 12-1A son:

GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS U.T.M.)		
VIVIENDA 12-1A		
	X	Y
5	438003.5528	4065508.7613
2	437998.9557	4065499.8662
6	437994.9060	4065502.0099
11	437998.4789	4065508.9482
10	437999.6185	4065508.3614
9	438000.4090	4065509.8966
8	438000.6059	4065510.2788
SUP. CONSTRUIDA: 43.07 m²		

Las coordenadas georreferenciadas del local 12-1B son:

GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS U.T.M.)		
LOCAL 12-1B		
	X	Y
9	438000.4090	4065509.8966
10	437999.6185	4065508.3614
11	437998.4789	4065508.9482
6	437994.9060	4065502.0099
3	437990.9516	4065504.1043
7	437995.3277	4065512.5132

SUP. CONSTRUIDA: 44.55 m²

Las coordenadas georreferenciadas del local 12-1C son:

GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS U.T.M.)		
LOCAL 12-1C		
	X	Y
1	438005.8644	4065513.2343
5	438003.5528	4065508.7613
8	438000.6059	4065510.2788
9	438000.4090	4065509.8966
7	437995.3277	4065512.5132
4	437997.8506	4065517.3611

SUP. CONSTRUIDA: 47.88 m²

Conceder la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para cambio de uso a vivienda de los tres locales resultantes y, ejecución de obras para su adaptación, conforme al Proyecto Básico de cambio de uso y adaptación de local a tres viviendas redactado por el Arquitecto D. XXXX. La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución que deberá contar con visado colegial
- Declaración de concordancia del proyecto de ejecución con el autorizado por licencia que igualmente deberá contar con visado colegial.
- Modelos colegial y municipal de designación de la dirección facultativa.
- Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
- Declaración del constructor.



2°.- Deberá dar cumplimiento a los condicionantes de la Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de Granada de fecha 19.09.2025.

3°.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el **art. 138.6 de las LISTA.**

4°.- De conformidad con el **Art. 13** de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo de tres años.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

5°.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el **art. 143 LISTA**, el **art. 313 del RGL** y el **art. 15 de la Ordenanza municipal** habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

6°.- De conformidad con el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: Residencial Intensiva 17 (R.I. 17)

Finalidad y uso de la actuación: Segregación y Cambio de uso de local a viviendas.

Presupuesto de ejecución material: XXXX € (XXXX).

Situación y emplazamiento de las obras: Calle XXXX, XXXX, Local XXXX, de Almuñécar (Granada).



Identificación catastral: XXXX

Nombre o razón social del promotor: D. XXXX.

Técnico autor del proyecto: D. XXXX. Arquitecto.

Dirección facultativa de las obras:

Director de obra: - - - - -

Director de ejecución de obra: - - - - -

Plazos: de conformidad con el **Art. 13** de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular

7º.- La ocupación de las viviendas una vez ejecutadas las obras para su adaptación está sujeta a previa presentación de declaración responsable (**art. 138.1.d) LISTA**) que deberá ir acompañada con la documentación preceptiva señalada en la ordenanza municipal intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades.

12º.- Expediente 6136/2021; Propuesta de acuerdo para el reconocimiento de la situación de asimilado afuera de ordenación a instancia de F.P.R.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del informe-propuesta de la asesora de urbanismo, siguiente:

VISTO el expte nº 6136/2021, relativo a "Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de D. XXXX.
VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 5 de noviembre del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO



ASUNTO.- Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de D. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 25.05.2021 y registro n.º 2021-E-RE-4273 D. XXXX solicita el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de la vivienda sita en calle XXXX n.º XXXX de este municipio. A tal efecto, adjunta con la solicitud Certificado Técnico redactado por el Arquitecto Técnico D. XXXX.

II.- Con fecha 26.05.2021 el Encargado del Servicio de Inspección de Obras informa que consultados los expedientes de disciplina urbanística no consta ninguno en trámite frente al Sr. XXXX referente a dicha vivienda.

III.- Subsanas las deficiencias detectadas en anteriores informes técnicos, con fecha 19.09.2025 la Arquitecta Municipal informa que procede declarar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a la edificación (vivienda y ampliación) sita en calle XXXX n.º XXXX de este municipio, con referencia catastral XXXX.

IV.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 173 a 175
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 404 a 410
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL: art. 21.1.s) y art. 21.3
- Ordenanza Municipal de Intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades: Anexo I.

SEGUNDA.- Según certifica el técnico redactor del documento técnico presentado, la vivienda fue finalizada en el año 2.006. Tras la comprobación mediante ortofotos, se constata que la construcción principal de la vivienda se encontraba finalizada en el año 2006 pero en el año 2014, se realizó una ampliación de aproximadamente 30 m².

Se trata de una vivienda unifamiliar con dos plantas de altura sobre rasante: planta baja con una superficie construida de 92,30 m² desarrollada en entrada principal a patio de acceso descubierto, porche cubierto, cocina, despensa, sala-estar, vestíbulo, baño, almacén/lavadero, distribuidor, vestidor, dormitorio y patio ventilación (cubierto); planta primera con una superficie construida de 44,35 m² destinada a vivienda y desarrollada en acceso superior, trastero, almacén, baño, dormitorio, zona de garaje y terraza descubierta; planta cubierta destinada a terraza. Superficie construida total de 136,65 m².



Sobre la conformidad de la vivienda con el planeamiento vigente, la técnico municipal ha informado que tras la ampliación realizada, la vivienda supera la edificabilidad máxima prevista en la ordenanza de aplicación, la RE.IX por tanto no resulta legalizable.

No procede adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y territorial porque ha pasado el plazo de 6 años establecido en el **art. 153.1 de la LISTA** y, no encontrándose la parcela en la que se emplaza la edificación en ninguno de los supuestos contemplados en el **art. 153.2** del citado texto legal, procedería el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación establecido en el **art. 173** de dicho texto legal.

El régimen asimilado a fuera de ordenación consiste en la regularización administrativa y jurídica de las construcciones edificadas sin licencia municipal o contraviniendo las determinaciones de la misma, respecto de las cuales ha caducado la facultad administrativa de reacción disciplinaria de conformidad con lo establecido en el **art. 173 de la LISTA** que dice que:

"Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación."

Se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones. En definitiva, el régimen de asimilado a fuera de ordenación, se refiere a construcciones clandestinas o ilegales desde el momento de su nacimiento, que han quedado inmunes a la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada por el mero transcurso del tiempo.

TERCERA.- Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación conforme al procedimiento establecido en los **arts. 408 y 409 del RGL**, solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (**art. 410.4**).

Este restrictivo régimen se justifica en el espíritu que según una amplia jurisprudencia (por todas, **Sentencia del Tribunal Supremo de 7.04.2000**) subyace en la regulación general de las situaciones de fuera de ordenación -legal y asimilada-, y que es el de la congelación de la edificación hasta su extinción natural, es decir, son edificaciones cuya existencia es tolerada pero cuyo destino natural



es el de desaparecer para ser sustituidas, en su caso, por otras que se ajusten al planeamiento.

En tal sentido, afirma el Tribunal Supremo en **Sentencia de 29.06.2001** que "...lo construido sin licencia y en contra de la normativa urbanística puede considerarse como fuera de ordenación en el sentido de que no se ajusta a la legalidad urbanística, pero su régimen se debe diferenciar del supuesto de hecho previsto en el artículo 60.1 del TRLS en que las obras eran ya ilegales en el momento mismo en que se estaban llevando a cabo, por lo que el transcurso del plazo de cuatro años desde la ejecución de las obras sin licencia o contrarias al planeamiento impide al Ayuntamiento la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 184.3 TRLS, pero no otorga al propietario de las mismas otras facultades que las inherentes al mantenimiento de la situación creada, esto es la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando...".

CUARTA.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

QUINTA.- De acuerdo con el **art. 410.7 del RGL** la declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

SEXTA.- La solicitud de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en cuanto a contenido y documentación aportada se ha ajustado a lo establecido en el **art. 406 del RGL, y Anexo I de la Ordenanza municipal de intervención en materia de licencias urbanísticas y de actividades**. Igualmente, el procedimiento cuenta con informe técnico favorable en cumplimiento de lo dispuesto en el **art. 408.4** de dicho texto legal.

Dicha resolución del procedimiento se deberá ajustar a lo previsto en el **art. 409 del RGL**.

SÉPTIMA.- La competencia para dictar la resolución por la que se otorgue el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación le corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el **art. 21.1.s de la Ley 7/1985**, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el **art. 21.3** del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.



Por todo ello,

A la vista de lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la solicitud presentada por D. XXXX y, en consecuencia, de conformidad con lo establecido en el **art. 409 del RGL**, procede reconocer en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vivienda sita en calle XXXX n.º XXXX de este municipio, con referencia catastral XXXX.

1º.- Sobre dicha vivienda ha transcurrido el plazo de 6 años establecido en el **art. 153.1 de la LISTA** para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico infringido.

2º.- Según se certifica por el Arquitecto Técnico D. XXXX en la documentación presentada, la vivienda es apta para el uso al que se destina reuniendo las condiciones necesarias de solidez y seguridad.

3º.- Sobre la citada vivienda solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el **art. 410.4 del RGL**.

4º.- El solar en el que se emplaza la vivienda no se encuentra en suelo afectado por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, no ha sido necesario ordenar la ejecución de obras para cumplir con los requisitos del **art. 407 del RGL**.

5º.- La vivienda cuenta con los servicios básicos necesarios y las correspondientes instalaciones de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento.

6º.- No consta en estos archivos la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

7º.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación al amparo de lo dispuesto en el **art. 410.7 del RGL** y el **art. 174.6 de la LISTA**.

Visto el contenido del expediente y la propuesta de la asesora jurídica de Urbanismo, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acuerda:

Conceder la solicitud presentada por D. XXXX y, en consecuencia, de conformidad con lo establecido en el **art. 409 del RGL**, procede



reconocer en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vivienda sita en calle XXXX Gorda n.º XXXX de este municipio, con referencia catastral XXXX.

1º.- Sobre dicha vivienda ha transcurrido el plazo de 6 años establecido en el **art. 153.1 de la LISTA** para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico infringido.

2º.- Según se certifica por el Arquitecto Técnico D. XXXX en la documentación presentada, la vivienda es apta para el uso al que se destina reuniendo las condiciones necesarias de solidez y seguridad.

3º.- Sobre la citada vivienda solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el **art. 410.4 del RGL**.

4º.- El solar en el que se emplaza la vivienda no se encuentra en suelo afectado por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, no ha sido necesario ordenar la ejecución de obras para cumplir con los requisitos del **art. 407 del RGL**.

5º.- La vivienda cuenta con los servicios básicos necesarios y las correspondientes instalaciones de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento.

6º.- No consta en estos archivos la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

7º.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación al amparo de lo dispuesto en el **art. 410.7 del RGL** y el **art. 174.6 de la LISTA**.

13º.- Expediente 13229/2025; Propuesta de acuerdo para la licencia de Parcelación a instancia de F.L.C.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del informe-propuesta de la asesora de urbanismo, siguiente:

VISTO el expte nº 13229/2025, relativo a "Licencia de parcelación a instancia de D. XXXX."



VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 10 de Noviembre de del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia de parcelación a instancia de D. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 9.10.2025 y registro de entrada nº 2025-E-RE-12173 D. XXXX solicita licencia urbanística de segregación del local comercial n.º XXXX de la Urb. Costa Banana sita en Avda. XXXX de este municipio. A tal efecto, adjunta con la solicitud Proyecto de segregación redactado por el Arquitecto D. XXXX.

II.- Con fecha 21.10.2025 el Arquitecto Municipal informa favorablemente la parcelación solicitada.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 91, 137.1, 138.1.f), 140.3, 141
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287.3, 291.a y m), 293.1.f), 299, 302, 303 -
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU: art. 26.2
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- La actuación pretendida consiste en que por parte de este Ayuntamiento se autorice la segregación del local comercial n.º XXXX de la Urb. Costa Banana sita en Avda. XXXX de este municipio, que se corresponde con la finca registral n.º XXXX de Almuñécar, con referencia catastral XXXX.

Dicho local tiene una superficie construida registral de 105,57 m², a la que corresponde una cuota de participación de 1,95 % y una superficie construida real sin participación en las zonas comunes de 102,43 m². Tras la división del mismo resultarán dos locales con acceso independiente con las siguientes superficies construidas:

- **Local n.º 1:** son una superficie construida de 50,49 m² y una cuota de participación de 0,96 %.
- **Local n.º 2:** con una superficie construida de 51,94 m² y una cuota de participación de 0,99 %.

Ambos locales cumplen con las condiciones urbanísticas de afección que le son aplicables y concretamente:

- Compatibilidad de usos según PGOU-87 de Almuñécar, que cumple.
- Condiciones del uso de local comercial según PGOU-87 que cumple.
- Condiciones de accesibilidad independiente de ambos locales y división física de los mismos, que cumple.



Dicha actuación tiene la consideración de parcelación urbanística prevista en el **art. 91 de la LISTA**, y por tanto, está sujeta a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el **art. 137.1** del citado texto legal, en relación con el **art. 291.a) del Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre, RGL y la Norma 1.1.1 del PGOU vigente.

TERCERA.- La solicitud de la licencia cumple con lo previsto en el **art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU** vigente.

CUARTA.- Con arreglo a los **arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL**, se ha emitido informe técnico por el Arquitecto Municipal con fecha 21.10.2025 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia de parcelación a la finca registral n.º XXXX de Almuñécar.

QUINTA.- Mediante la presente licencia de parcelación se da cumplimiento a la autorización establecida en el **art. 26.2 del RDL 7/2015**, de 30 de octubre.

SEXTA.- De acuerdo con lo dispuesto en el **art. 91.4 de la LISTA** la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

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

SÉPTIMA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el **art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales** y el **art. 287.3 del RGL**.

OCTAVA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia de parcelación corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el **art. 21.1.q de la Ley 7/1985**, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el **art. 21.3** del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,



CONCEDER la licencia de parcelación solicitada por D. XXXX para la división del local comercial n.º XXXX de la Urb. Costa Banana sita en Avda. XXXX de este municipio (ref. catastral XXXX y finca registral n.º XXXX de Almuñécar), con una superficie construida de 102,43 m² de la que resultarán los siguientes locales:

- **Local n.º 1:** son una superficie construida de 50,49 m² y una cuota de participación de 0,96 %.
- **Local n.º 2:** con una superficie construida de 51,94 m² y una cuota de participación de 0,99 %.

Las coordenadas georreferenciadas del local original son:

Coordenadas X	Coordenadas Y
X=437705.0951	Y=4066190.9511
X=437705.0146	Y=4066189.2029
X=437703.6462	Y=4066189.2660
X=437703.2872	Y=4066181.4742
X=437714.7251	Y=4066180.9475
X=437714.9805	Y=4066186.4916
X=437713.8343	Y=4066186.5454
X=437714.0491	Y=4066190.5387

Las coordenadas georreferenciadas del local comercial n.º 1 resultante son:

-Superficie: 50,49 m2.

Coordenadas X	Coordenadas Y
X=437709.2058	Y=4066190.7618
X=437705.0951	Y=4066190.9511
X=437705.0146	Y=4066189.2029
X=437703.6462	Y=4066189.2660
X=437703.2872	Y=4066181.4742
X=437708.8663	Y=4066181.2173
X=437709.0971	Y=4066186.2270
X=437708.9972	Y=4066186.2316

Las coordenadas georreferenciadas del local comercial n.º 2 resultante son:



-Superficie: 51,94 m2.

Coordenadas X	Coordenadas Y
X=437709.2058	Y=4066190.7618
X=437708.9972	Y=4066186.2316
X=437709.0971	Y=4066186.2270
X=437708.8663	Y=4066181.2173
X=437714.7251	Y=4066180.9475
X=437714.9805	Y=4066186.4916
X=437713.8337	Y=4066186.5536
X=437714.0491	Y=4066190.5387

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 de la LISTA la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. Es por lo anterior, que se advierte expresamente al interesado que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

La presente licencia es de parcelación por lo que implica autorización urbanística de la modificación de la superficie de la finca y su constitución en dos fincas registrales independientes pero no excluye ni sustituye el control de la propiedad horizontal y su régimen, así como las autorizaciones que puedan requerirse por esta alteración de los organismos competentes.

Vista la propuesta de acuerdo de la Asesora Jurídica de Urbanismo, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acuerda:

Se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de parcelación solicitada por D. XXXX para la división del local comercial n.º XXXX de la Urb. Costa Banana sita en Avda. XXXX de este municipio (ref. catastral XXXX y finca registral n.º XXXX de Almuñécar), con una superficie construida de 102,43 m² de la que resultarán los siguientes locales:

- **Local n.º 1:** son una superficie construida de 50,49 m² y una cuota de participación de 0,96 %.
- **Local n.º 2:** con una superficie construida de 51,94 m² y una cuota de participación de 0,99 %.

Las coordenadas georreferenciadas del local original son:



Coordenadas X	Coordenadas Y
X=437705.0951	Y=4066190.9511
X=437705.0146	Y=4066189.2029
X=437703.6462	Y=4066189.2660
X=437703.2872	Y=4066181.4742
X=437714.7251	Y=4066180.9475
X=437714.9805	Y=4066186.4916
X=437713.8343	Y=4066186.5454
X=437714.0491	Y=4066190.5387

Las coordenadas georreferenciadas del local comercial n.º 1 resultante son:

-Superficie: 50,49 m2.

Coordenadas X	Coordenadas Y
X=437709.2058	Y=4066190.7618
X=437705.0951	Y=4066190.9511
X=437705.0146	Y=4066189.2029
X=437703.6462	Y=4066189.2660
X=437703.2872	Y=4066181.4742
X=437708.8663	Y=4066181.2173
X=437709.0971	Y=4066186.2270
X=437708.9972	Y=4066186.2316

Las coordenadas georreferenciadas del local comercial n.º 2 resultante son:

-Superficie: 51,94 m2.

Coordenadas X	Coordenadas Y
X=437709.2058	Y=4066190.7618
X=437708.9972	Y=4066186.2316
X=437709.0971	Y=4066186.2270
X=437708.8663	Y=4066181.2173
X=437714.7251	Y=4066180.9475
X=437714.9805	Y=4066186.4916
X=437713.8337	Y=4066186.5536
X=437714.0491	Y=4066190.5387

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 de la LISTA la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses



siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. Es por lo anterior, que se advierte expresamente al interesado que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

La presente licencia es de parcelación por lo que implica autorización urbanística de la modificación de la superficie de la finca y su constitución en dos fincas registrales independientes pero no excluye ni sustituye el control de la propiedad horizontal y su régimen, así como las autorizaciones que puedan requerirse por esta alteración de los organismos competentes.

14°.- Expediente 8991/2024; Propuesta de acuerdo para aprobación de la certificación final de las obras de "Mejora de Pavimentación y Drenaje del Camino de las Majadas"

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Deportes, Medio Rural, Tráfico y Transportes, siguiente:

Luis Francisco Aragón Olivares, Concejal Delegado de Deportes, Medio Rural, Tráfico y Transportes, en relación con el expediente de referencia, relativo al las obras de **"MEJORA DE PAVIMENTO Y DRENAJE DEL CAMINO DE LAS MAJADAS, EN EL T.M. DE ALMUÑÉCAR"**,

EXPONE:

Que se ha emitido por el Director de las Obras, "Certificación de Obras n.º FINAL - OCTUBRE DE 2025, por importe de 59,160.42 €. (cincuenta y nueve mil ciento sesenta con cuarenta y dos).

CERTIFICACION DE OBRAS

CERTIFICACION Nº:	FINAL
PERIODO:	OCTUBRE 25

Tipo de certificación	X	Ordinaria
		Final

Fechas	Adjudicación	21/01/2025	Importes	Proyecto	71.320,45
	Contrato	27/01/2025		Adjudicación	60.973,11
	Acta Replanteo	15/12/2022	Baja de Adjudicacion %		14,508%

DESIGNACION DE LAS OBRAS:	
OBRAS DE "MEJORA DE PAVIMENTACIÓN Y DRENAJE DEL CAMINO DE LAS MAJADAS,, SITO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMUÑÉCAR"	
Expediente Gest:	8991/2024
Expte Cont:	113/2024

CONTRATISTA:	INGENIERIA Y GESTIÓN DEL SUR	CIF B56156284
--------------	------------------------------	---------------

PRESUPUESTO VIGENTE LIQUIDO	En euros
ADJUDICACIÓN	60.973,11
MODIFICACIONES	
LIQUIDACIÓN INCREMENTO MEDICIONES	
TOTAL	60.973,11

OBRA QUE SE CERTIFICA (euros)	ORIGEN ACTUAL	ORIGEN ANTERIOR	DIFERENCIA
OBRA EJECUTADA	48.892,93	0,00	48.892,93
DEDUCCIONES			
SUMA SIN IVA			48.892,93 €
IVA 21%			10.267,51
IMPORTE TOTAL			59.160,44 €

D. Juan José Fernández Peña, como Director de las Obras, certifica que el importe que se acredita en la presente certificación es de:
CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

En Almuñécar, a 26 de Octubre de 2025


El Director de las Obras:
Fdo.: Juan José Fernández Peña


INGENIERIA Y GESTIÓN
DEL SUR SLU
Dña. Dario Gamito Valverde
CIF B56156284
C/ TEJAR 18
41013 - PUERTO REAL - JAÉN
Fdo.: Dario Gamito Valverde

A la vista de la misma, a la Junta de Gobierno Local **SE PROPONE:**

1. Aprobar la Certificación de Obras n.º FINAL - OCTUBRE DE 2025, emitida por el Ingeniero Municipal, Director de Obras, D. XXXX, de "MEJORA DE PAVIMENTO Y DRENAJE DEL CAMINO DE LAS MAJADAS, EN EL T.M. DE ALMUÑÉCAR, por importe de 59,160.42 €. (cincuenta y nueve mil ciento sesenta con cuarenta y dos), a favor del Contratista INGENIERÍA Y GESTIÓN DEL SUR, SLU.

2. Dar cuenta a los Servicios Económicos Municipales y al Contratista de las Obras.

Visto el contenido del expediente de referencia y la propuesta del Concejal Delegado, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acuerda:

Primera.- Aprobar la Certificación de Obras n.º FINAL - OCTUBRE DE 2025, emitida por el Ingeniero Municipal, Director de Obras, D. XXXX, de "MEJORA DE PAVIMENTO Y DRENAJE DEL CAMINO DE LAS MAJADAS, EN EL T.M. DE ALMUÑÉCAR, por importe de 59,160.42 €. (cincuenta y nueve mil ciento sesenta con cuarenta y dos), a favor del Contratista INGENIERÍA Y GESTIÓN DEL SUR, SLU.

Segundo.- Dar cuenta a los Servicios Económicos Municipales y al Contratista de las Obras.

15º.- Expediente 6608/2024; Propuesta de acuerdo para la aprobación de la certificación nº7 de lotes 1 y 2 de Obras para embellecimiento y Puesta en Valor de accesos al municipio

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Obras Públicas, Mantenimiento, Proyectos Estratégicos y Juventud siguiente:

**PROPUESTA CONCEJAL DELEGADO DE
OBRAS PÚBLICAS, MANTENIMIENTO, PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y JUVENTUD**

Francisco Miguel Rodríguez Rodríguez, Concejal Delegado de Obras Públicas, Mantenimiento, Proyectos Estratégicos y Juventud, en relación con el expediente de referencia, relativo a las obras de "PROYECTO DE REMODELACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DEL GRAN EJE VERDE EN ALMUÑÉCAR. LOTE I", EXPONE:

Que se ha emitido por el Director de las Obras, Certificación de Obras n.º 7 - SEPTIEMBRE 2025, por importe de 27.704,46 €. (veintisiete mil setecientos y cuatro con cuarenta y seis).

A la vista de la misma, a la Junta de Gobierno Local SE PROPONE:

1. Aprobar la Certificación de Obras n.º 7 - SEPTIEMBRE 2025, emitida por el Ingeniero Municipal. D. XXXX, del "PROYECTO DE REMODELACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DEL GRAN EJE VERDE EN ALMUÑÉCAR. LOTE I", por importe de 27.704,46 €. (veintisiete mil setecientos y cuatro con cuarenta y seis), a favor del Contratista GUERRELI CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.L.

2. Dar cuenta a los Servicios Económicos Municipales y al Contratista de las Obras.



CERTIFICACION DE OBRAS

CERTIFICACION Nº:	7
PERIODO:	SEPTIEMBRE 2025

SERVICIO DE INGENIERÍA E INFRAESTRUCTURAS

Tipo de certificación	X Ordinaria
	Final

Fechas	Adjudicación	22/10/2024	Importes	Proyecto	171.050,00
	Contrato	28/10/2024		Adjudicación	170.592,13
	Acta Replanteo	28/11/2024		Baja de Adjudicación %	0,268%

DESIGNACION DE LAS OBRAS:	
OBRAS DE "PROYECTO DE REMODELACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DEL GRAN EJE VERDE EN ALMUÑÉCAR. Lote I"	
Expediente Gest:	6608/2024
Expte Cont:	78/2024

CONTRATISTA:	GUERRELI CONSTRUCCIONES Y C	CIF B-01738905
--------------	-----------------------------	----------------

PRESUPUESTO VIGENTE LIQUIDO	En euros
ADJUDICACIÓN	170.592,13
MODIFICACIONES	
LIQUIDACIÓN INCREMENTO MEDICIONES	
TOTAL	170.592,13

OBRAS QUE SE CERTIFICA (euros)	ORIGEN ACTUAL	ORIGEN ANTERIOR	DIFERENCIA
OBRAS EJECUTADAS	76.762,74	53.866,49	22.896,25
DEDUCCIONES			
SUMA SIN IVA			22.896,25 €
IVA 21%			4.808,21
IMPORTE TOTAL			27.704,46 €

D. Juan José Fernández Peña, como Director de las Obras, certifica que el importe que se acredita en la presente certificación es de:

VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS

En Almuñécar, a 20 de septiembre de 2025

El Director de las Obras:
Fdo.: Juan José Fernández Peña

Conforme: El Contratista
Fdo.: Salvador Guerrero López

Con respecto a "PROYECTO DE REMODELACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DEL GRAN EJE VERDE EN ALMUÑÉCAR. LOTE II", EXPONE:

Que se ha emitido por el Director de las Obras, Certificación de Obras n.º 7 - SEPTIEMBRE 2025, por importe de 0 €. (cero).

A la vista de las mismas, a la Junta de Gobierno Local SE PROPONE:

1. Tomar conocimiento de la Certificación de Obras n.º 7 - SEPTIEMBRE 2025, emitida por el Ingeniero Municipal, D. XXXX, del "PROYECTO DE REMODELACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DEL GRAN EJE VERDE EN ALMUÑÉCAR. LOTE II", por importe de 0 €. (cero), a favor del Contratista GUERRELI CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.L.

2. Dar cuenta a los Servicios Económicos Municipales y al Contratista de las Obras, para constancia y a los efectos oportunos.

CERTIFICACION DE OBRAS

SERVICIO DE INGENIERÍA E INFRAESTRUCTURAS

CERTIFICACION Nº:	7
PERIODO:	SEPTIEMBRE 2025

Tipo de certificación	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria
	<input type="checkbox"/> Final

Fechas	Adjudicación	22/10/2024	Importes	Proyecto	88.750,00
	Contrato	28/10/2024		Adjudicación	82.862,92
	Acta Replanteo	28/11/2024		Baja de Adjudicación %	6,633%

DESIGNACION DE LAS OBRAS:					
OBRAS DE "PROYECTO DE REMODELACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DEL GRAN EJE VERDE EN ALMUÑÉCAR. Lote II"					
Expediente Gest: 6608/2024			Expte Cont: 78/2024		

CONTRATISTA:	GUERRELI CONSTRUCCIONES Y C	CIF B-01738905
--------------	-----------------------------	----------------

PRESUPUESTO VIGENTE LIQUIDO	En euros
ADJUDICACIÓN	82.862,92
MODIFICACIONES	
LIQUIDACIÓN INCREMENTO MEDICIONES	
TOTAL	82.862,92

OBRA QUE SE CERTIFICA (euros)	ORIGEN ACTUAL	ORIGEN ANTERIOR	DIFERENCIA
OBRA EJECUTADA	17.549,89	17.549,89	0,00
DEDUCCIONES			
SUMA SIN IVA			- €
IVA 21%			0,00
IMPORTE TOTAL			- €

D. Juan José Fernández Peña, como Director de las Obras, certifica que el importe que se acredita en la presente certificación es de:
CERO EUROS

En Almuñécar, a 30 de septiembre de 2025

El Director de las Obras:
Fdo.: Juan José Fernández Peña

Conforme al Contratista:
Fdo.: Salvador Guerrero López

Visto el contenido del expediente y la propuesta del Concejal Delegado, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Primero.- Aprobar la Certificación de Obras n.º 7 - SEPTIEMBRE 2025, emitida por el Ingeniero Municipal, D. XXXX, del "PROYECTO DE REMODELACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DEL GRAN EJE VERDE EN ALMUÑÉCAR. LOTE I", por importe de 27.704,46 €. (veintisiete mil setecientos y cuatro con cuarenta y seis), a favor del Contratista GUERRELI CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.L.

Segundo.- Tomar conocimiento de la Certificación de Obras n.º 7 - SEPTIEMBRE 2025, emitida por el Ingeniero Municipal, D. XXXX, del "PROYECTO DE REMODELACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DEL GRAN EJE VERDE EN ALMUÑÉCAR. LOTE II", por importe de 0 €. (cero), a favor del Contratista GUERRELI CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.L.

Tercero.- Dar cuenta a los Servicios Económicos Municipales y al Contratista de las Obras.

16°.- Expediente 14592/2025; Propuesta de acuerdo para la anulación del pago de 2025 correspondiente a la ocupación temporal, Lote: 18/25 (LHK1, LHT, LHMa1, LHBQ1).

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo de la Concejal Delegada de Medio Ambiente, Playas y Comercio, siguiente:

María Lucía González López, Concejal Delegada de Medio Ambiente, Playas y Comercio, visto informe del técnico responsable del Plan de Ocupación Temporal de Playas del municipio,

PROPONGO:

- Que se lleve a cabo la anulación del pago del canon de 2025 correspondiente a la ocupación temporal, Lote: 18/25 (LHK1, LHT, LHMa1, LHBQ1), puesto que la fecha de adjudicación definitiva fue a mediados de la temporada de playas 2025, y a que no ha podido disponer de la autorización municipal correspondiente para la instalación de dicho equipamiento hasta el momento.

Se entiende que para la anualidad de 2026, el adjudicatario deberá proceder a la subsanación de cualquier deficiencia relativa a la instalación del equipamiento solicitado y que se procederá a la emisión de la correspondiente liquidación, según oferta del propio adjudicatario.

Es cuanto tengo a bien proponer a la Junta de Gobierno Local la aprobación del mismo

INFORME DEL JEFE DE SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE

XXXX, Jefe del Servicio de Medio Ambiente, en relación al Plan de Ocupación de Servicios de Temporada de Playas de Almuñécar, correspondiente al periodo 2025 a 2027, y concretamente al escrito presentado por MARBEL HOTEL INVESTMENTS SLU CIF B92955525, concesionario del LOTE 18/25, INFORMO:

- Que con fecha 14/03/2025 tuvo lugar la publicación del concurso referente a la adjudicación de los diferentes servicios de



playa incluidos en el PLAN DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE PLAYAS 2025/2027.

- Que tras la celebración de Mesa de Contratación celebrada el 07/05/2025, se llevó a cabo la emisión de informe para la adjudicación provisional de los diferentes lotes que constituían este plan de ocupación. En este caso, el LOTE 18/25, está constituido por las siguientes ocupaciones:

PLAYA DE LA HERRADURA (LH)					
Lote	Código Instalación	Tipología de Ocupación	OCUPACIÓN m²	Inicio 25-27	Fin de Ocup.
18/25	LH.K1(25)	quiosco	20	30/06/25	31/10/25
	LH.T1(25)	terraza	45	30/06/25	31/10/25
	LH.Ma1(25)	aseo	8,56	30/06/25	31/10/25
	LH.BQ1(25)	Barco Barbacoa-Espetos	5	30/06/25	31/10/25

Estas adjudicaciones son provisionales, mientras la Delegación provincial de la Junta de Andalucía no procede a la autorización pertinente de lo solicitado en dicho plan por parte del Ayuntamiento de Almuñécar.

- Que con fecha 2 de julio, tuvo entrada por registro la resolución de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente referente a la autorización del Plan de playas 2024-2027.

- Que tras la recepción de esta resolución, se informa a los adjudicatarios de la posibilidad del montaje de las diferentes instalaciones solicitadas, mientras se procede a la tramitación para la adjudicación definitiva, si es que lo estimaban oportuno.

- Que con fecha 24/07/2025 se emite informe relativo a las autorizaciones realizadas en la resolución de la Delegación provincial, y con fecha 29/08/2025 se procede a la formalización de los diferentes contratos de concesión del Plan de Ocupación Temporal.

- Que vistas las fechas en las cuales se ha llevado a cabo la adjudicación del servicio LOTE 18/25, hace imposible la explotación de este servicio de temporada para la anualidad 2025, todo ello, además, de que no se han realizado las autorizaciones pertinentes por parte de esta administración local para la instalación de este tipo de ocupaciones.

Lo que informo, a los efectos oportunos.

Visto el contenido del expediente y la propuesta de la Concejal Delegada, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes acuerda:

Que se lleve a cabo la anulación del pago del canon de 2025 correspondiente a la ocupación temporal, Lote: 18/25 (LHK1, LHT, LHMa1,



LHBQ1), puesto que la fecha de adjudicación definitiva fue a mediados de la temporada de playas 2025, y a que no ha podido disponer de la autorización municipal correspondiente para la instalación de dicho equipamiento hasta el momento.

17º.- Expediente 12512/2025; Propuesta de acuerdo para la aprobación de las bases de adjudicación de viviendas de la 3ª Edad.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la Concejal Delegada de Políticas Sociales, Familia, Igualdad y Escuelas Infantiles, siguiente:

Mª CARMEN REINOSO HERRERO CONCEJAL – DELEGADA DE POLITICAS SOCIALES, FAMILIA, IGUALDAD Y ESCUELAS INFANTILES DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR, DA CUENTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

sobre la propuesta de aprobación de bases para la adjudicación de las viviendas disponibles en el recinto de viviendas de la Tercera Edad y la creación de una lista de adjudicatarios para futuras vacantes.

Actualmente no se dispone de un reglamento que regule las condiciones de acceso a las citadas viviendas ni de la composición de la comisión evaluadora de adjudicación, y existen disponibles varias viviendas disponibles para su adjudicación.

Por ello se ve oportuna la aprobación de unas bases para la adjudicación de viviendas vacantes en la tercera edad y creación de una lista de adjudicatarios para futuras vacantes, en tanto se aprueba el Reglamento Regulador de Viviendas de la Tercera Edad de Avd. XXXX.

A la Junta de Gobierno Local se le propone la adopción del siguiente

ACUERDO

Primero.- Aprobar las bases para la adjudicación de viviendas vacantes en la tercera edad en avd. XXXX, 18690 Almuñécar (Granada) y creación de una lista de adjudicatarios para futuras vacantes.

Segundo.- Nombrar a la Comisión de adjudicación, conforme a lo establecido en las bases reguladoras.



Tercero.- Dar traslado del acuerdo a Servicios Sociales y proceder a su publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Almuñécar.

Visto el contenido del expediente y la propuesta de la Concejal Delegada, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Primero.- Aprobar las bases para la adjudicación de viviendas vacantes en la tercera edad en avd. XXXX, 18690 Almuñécar (Granada) y creación de una lista de adjudicatarios para futuras vacantes.

Segundo.- Nombrar a la Comisión de adjudicación, conforme a lo establecido en las bases reguladoras.

Tercero.- Dar traslado del acuerdo a Servicios Sociales y proceder a su publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Almuñécar.

18º.- Expediente 5690/2018; Propuesta de acuerdo para el establecimiento de los vehículos de Reserva del servicio de recogida y transporte de residuos sólidos urbanos, limpieza viaria y de playas.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo de la Concejal Delegada de Medio Ambiente, Playas y Comercio, siguiente:

María Lucía González López, Concejal Delegada de Medio Ambiente, Playas y Comercio, visto informe del Director del Servicio de Contratación, en relación a los vehículos de RESERVA para el Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, limpieza viaria y playas,

PROPONGO:

Visto el informe emitido por el Director de Servicio de Contratación de fecha 04/11/2025. Establecer los siguientes vehículos como de RESERVA, señalando que dicho material será para suplir excepcionalmente algún problema aislado de los vehículos de primera matriculación, aportados por la adjudicataria.



1. Recolector Mercedes Axor 16m3Matrícula: XXXX
2. Camionera Nissan CabstarMatrícula: XXXX
3. Camioneta Nissan 3500 cargadoraMatrícula: XXXX
4. Piaggio PorterMatrícula: XXXX
5. Furgón CitroenMatrícula: XXXX
6. Desbrozadoras gasolina Sthil
7. 2 desbrozadoras gasolina Sthil FS 490
8. 3 sopladoras mochila Sthil BR 500
9. 15 carros porta cubos manuales

- Determinar el resto de vehículos como no adscritos al contrato, ya que son propiedad municipal, en desuso por avería y antigüedad, debiendo proceder por el director del Servicio de Contratación a su venta en lotes y si no fuera posible proceder a su desguace, dando de baja en la Dirección General de Tráfico.

Es cuanto tengo a bien proponer a la Junta de Gobierno Local la aprobación del mismo.

INFORME DEL SERVICIO DE CONTRATACIÓN

INFORME DE CONTRATACIÓN

ANTECEDENTES

Primero. - Mediante providencia de Alcaldía de fecha 16.12.2019, se requiere, que una vez formalizado el nuevo contrato Expte. 5690/2018, de Concesión de Servicios de recogida y transporte de residuos sólidos urbanos, limpieza viaria y de playas, se informe por el responsable del contrato, de todos los bienes que han de ser objeto de reversión.

Segundo. - En fecha 27.04.2021, por el Ingeniero Técnico Municipal se emite informe del estado de los vehículos y material objeto de reversión.

Tercero. - El 17.05.2021, por el Director del Servicio de Medio Ambiente, entre otros temas, se informó de los vehículos que la adjudicataria establecía como reserva en su memoria técnica, en el siguiente sentido:

.../... "3.- RESPECTO DE LOS VEHÍCULOS QUE LA ADJUDICATARIA ESTABLECIÓ COMO RESERVA EN SU MEMORIA TÉCNICA.



- Que tal y como queda establecido en el Pliego de Prescripciones Administrativas, los vehículos aportados por el Ayuntamiento, los de la anterior contrata, se utilizarán como reserva en el actual contrato, siempre que la adjudicataria así lo hubiese indicado en su Memoria Técnica del servicio.

- Que la adjudicataria del servicio estableció en su Memoria Técnica que tenía la intención de mantener como medios de reserva los siguientes vehículos, incluyéndolos en los medios materiales del contrato:

- 1 Recolector/compactador de 18 m³ de carga trasera. En este caso, el vehículo más similar y conveniente económicamente para el Ayuntamiento, es el Recolector Mercedes Atego de 16 m³ con matrícula XXXX.

- 1 Vehículo volquete caja abierta. En este caso, el vehículo más similar y conveniente económicamente para el Ayuntamiento es la camioneta Nissan 3500 con matrícula XXXX.

- 1 Furgón hidrolimpiador e hidroarenador. Solamente existe un vehículo con esas características que es el vehículo de matrícula XXXX.

- 1 Vehículo auxiliar caja abierta. En este caso, el vehículo más similar con posibilidad de subrogar es la Piaggio porter con matrícula XXXX

4.- RESPECTO DE LAS CONDICIONES QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS VEHÍCULOS A MANTENER COMO RESERVA.

- Los vehículos de reserva estarán adscritos al servicio y por tanto deberán cumplir con los mismos requerimientos que los vehículos de nueva incorporación.

Por todo lo anterior, y en base a criterios económicos y de funcionamiento, la titularidad de los medios materiales de la anterior contrata y susceptibles de ser subrogados, quedaría de la siguiente forma:

VEHÍCULO	MATRÍCULA	ESTADO DEL VEHÍCULO	VALOR VENAL DEL BIEN	TITULARIDAD DEL BIEN
RECOLECTOR MERCEDES ATEGO 16M3		EN FUNCIONAMIENTO	15.000,00 €	FCC MEDIO AMBIENTE
CAMIONETA NISSAN 3500		EN FUNCIONAMIENTO	6.000,00 €	FCC MEDIO AMBIENTE
PIAGGIO PORTER		EN FUNCIONAMIENTO	6.000,00 €	FCC MEDIO AMBIENTE
FURGÓN CITROEN		EN FUNCIONAMIENTO	10.000,00 €	FCC MEDIO AMBIENTE
2 DESBROZADORAS ELÉCTRICAS STIHL		EN FUNCIONAMIENTO	100€ UNIDAD	FCC MEDIO AMBIENTE
DESBROZADORA GASOLINA STIHL FS 490		EN FUNCIONAMIENTO	500,00 €	FCC MEDIO AMBIENTE
3 SOPLADORAS MOCHILA STIHL BR500		EN FUNCIONAMIENTO	250€ UNIDAD	FCC MEDIO AMBIENTE
15 CARROS PORTACUBOS MANUALES		EN FUNCIONAMIENTO	1.125,00 €	FCC MEDIO AMBIENTE

Una vez determinados los vehículos que quedan en el contrato como vehículos de reserva, estos deberán pasar a la titularidad de la nueva contrata. Para el resto de los vehículos no adscritos a este contrato, que quedan como propiedad municipal y enumerados anteriormente, se deberá proceder al cambio de titularidad, en su caso, para proceder a su valorización o utilización por medios municipales”.

...//...

Cuarto. - En fecha 27.05.2021, la JGL en relación al expediente 10598/2020; Reversión bienes contrato de concesión limpieza viaria, acuerda dejar sobre la mesa el presente asunto.

Quinto. - La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 23.06.2021, acordó:

...//...

PRIMERO: Determinar los siguientes vehículos y maquinaria, cómo de RESERVA que pasarán a la titularidad de la nueva contrata

Sexto. - En fecha 05.07.2021, con registro de entrada 2021-E-RE-5369, se presenta escrito de alegaciones por la Mercantil FCC MEDIO AMBIENTE S.A.U., al acuerdo de JGL sobre reversión de bienes y vehículos de reserva alegando la concesionaria su desacuerdo con los vehículos establecidos por la Administración como de reserva argumentando los cambios sobre la propuesta municipal por los motivos que a continuación desarrolla:

- Permutar el RECOLECTOR MERCEDES ATEGO 16 M3 XXXX por el RECOLECTOR MERCEDES AXOR 16 M3 matrícula XXXX, ya que se encuentra en mejor estado debido a que FCC MEDIO AMBIENTE ha realizado una inversión en este vehículo muy superior al valor que se ha estimado en la tasación realizada anteriormente. Esta gran inversión en el vehículo se ha producido tanto en mecánica, chapa y pintura y sobre todo en dispositivos de GPS, pesadores y devanaderas para levantamiento de soterrados. Este vehículo puede prestar un mejor servicio de reserva a lo largo del contrato ya que se ha mejorado su operatividad.

- Permutar LA CAMIONETA NISSAN 3500 matrícula XXXX, por LA CAMIONETA NISSAN CABSTAR, matrícula XXXX, debido a que se encuentra en mejor estado y por tanto da mejores garantías para constituir como vehículo de reserva.

- Incluir en listado de vehículos y maquinaria de reserva, que pasarán a la titularidad de la nueva contrata, el vehículo recolector CAMIONETA NISSAN 3500 CARGADORA matrícula XXXX, debido a que reúne unas dimensiones reducidas que le permiten acceder a lugares del municipio donde de no acceden el resto de recolectores de carga trase-ra. Estas zonas son Loma de Curumbico, calle nueva Miramar, zona Capricho, calle Tallos Raices, calle Tesoro, calle Almendros, en el proyecto estaban programadas para hacerse con distinta solución de recogida de residuos de la que se viene prestando en la actualidad,



solución que se ha acordado con la dirección del contrato. Por todo ello es necesario incorporar este vehículo a la flota de recolectores.

- En el listado de vehículos y maquinaria que pasan a ser reserva, según la notificación recibida, indicar que se ha modificado el tipo de desbrozadoras, ya que no son eléctricas como viene reflejado, son de gasolina”.

Séptimo. - En fecha 15.02.2024, la Junta de Gobierno Local acuerda dar traslado al Servicio de Contratación del expediente de referencia a fin de determinar los vehículos de reserva de la contrata.

INFORME. -

I.- La cláusula primera “Introducción” del pliego de prescripciones técnicas del Contrato de limpieza establece que “Los servicios de recogida y transporte de Residuos Sólidos Urbano, la Limpieza Viaria y, Playas tienen una influencia decisiva en la calidad de vida de la ciudadanía y en las condiciones del entorno en el que se desenvuelve. El Ayuntamiento de Almuñécar viene empleando esfuerzos para prestar el mejor servicio a los ciudadanos.

Son dos los objetivos principales: excelencia en los servicios e incrementar radicalmente los índices de reciclaje como previsión de las directrices de 2020, marcadas por la UE.

En el Capítulo XIV. Del equipamiento y la base de los servicios, la cláusula 68 “Características generales de los vehículos”. Recoge que, en anexo a este Pliego, se adjunta el listado de todos los vehículos que dispone en la actualidad el servicio. Este material será para suplir, excepcionalmente, algún problema aislado de los vehículos de primera matriculación, aportados por la adjudicataria.

En los anexos se incluyen los vehículos que el ayuntamiento aporta al servicio. Será responsabilidad del adjudicatario seleccionar los vehículos y equipos que, a su mejor criterio, responda a sus expectativas de calidad y eficiencia. Sea cual fuere la causa de que durante la ejecución del contrato un equipo no permita el cumplimiento del pliego o no satisfaga las expectativas del Ayuntamiento, el adjudicatario quedará obligado a conseguir la adecuación del equipo e incluso a su sustitución por otro adecuado, todo ello sin repercusión económica alguna al Ayuntamiento, y sin perjuicio de las acciones disciplinarias que procedan por las deficiencias que ello pudiera ocasionar en el servicio.

La cláusula 72. Medios de reserva, establece que “El contratista deberá disponer de medios suficientes para hacer frente a cualquier avería de los vehículos al objeto de que el servicio pueda atenderse en todo momento.



II.- Por otro lado, el informe realizado por los técnicos municipales que evaluaron las ofertas presentadas al Expte. 5690/2018 del contrato de recogida y transporte de residuos sólidos urbanos, limpieza viaria y de playas del Municipio de Almuñécar, establecían que "La documentación valorada en este concurso es la contenida en el Sobre 2 de cada oferta de los licitadores. Esta documentación por exigencia explícita del PCPA:

- La documentación del sobre número 2 presentada por los licitadores deberá tener una extensión máxima de doscientas (200) páginas tamaño A-4 impresas a doble cara, con tamaño de letra no menos a 10 puntos, y deberá estar debidamente indexada y ordenada siguiendo estrictamente el orden de los criterios de valoración subjetivos. Cualquier contenido que no siga este orden no será valorado.
- En el caso de presentación de planos se entregarán en tamaño DIN A-3 doblados en tamaño A-4. Dichos planos podrán incluirse dentro de los anexos junto con las fichas de los mismos y no estarán contabilizados dentro de las 200 páginas.
- Todas las fotografías serán en color.

Y los criterios de valoración son los descritos a continuación:

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1. SERVICIO DE RECOGIDA DE RSU	13,00
Propuesta organizativa de los servicios de recogida RSU, relativa a la coherencia e idoneidad de los medios humanos y materiales, frecuencias de los servicios, programación y herramientas para el diseño de las rutas que propongan.	13,00
1.1.1 Servicio de recogida de la fracción resto	2,50
Estudio y justificación de la propuesta realizada. Mejora de la organización de la recogida.	1,00
Propuesta organizativa en relación a la renovación y mantenimiento de los contenedores	0,50
Propuesta de adecuación y puesta a punto de los contenedores soterrados existentes	0,50
Nº lavados/año adicionales por contenedor	0,50
1.1.2 Servicio de recogida de residuos de los mercados municipales y mercados ambulantes.	1,50
Estudio y justificación de la propuesta realizada	1,00
Propuestas para la mejora en la tipología de contenedores y la recogida de estos residuos	0,25
Propuestas para el fomento del reciclaje	0,25
1.1.3 Servicio de recogida de residuos en ferias y fiestas.	1,00



	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
	Propuestas para la mejora en la tipología de contenedores y la recogida de estos residuos	0,25
	Propuestas para el fomento del reciclaje	0,25
1.1.4	Servicio de recogida de residuos de animales muertos en la vía pública y playas así como excrementos animales y recogida de residuos procedentes del servicio de la limpieza viaria.	2,00
	Propuesta y justificación sobre la retirada de animales muertos	0,50
	Propuesta y justificación sobre la recogida de excrementos así como propuestas de mejora	1,00
	Propuesta y justificación sobre la recogida de los residuos de la limpieza viaria	0,50
1.1.5	Servicio de recogida selectiva de envases y papel-cartón así como de papel-cartón puerta a puerta en la zona comercial y del futuro Ecoparque.	3,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	1,00
	Propuestas para la mejora en la tipología de contenedores y la recogida de estos residuos	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta del futuro Ecoparque	1,00
	Propuestas y compromisos para el incremento del reciclaje	1,00
1.1.6	Servicio de recogida adicional en verano, Navidad y Semana Santa a establecimientos de hostelería en zona comercial y costa.	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
1.1.7	Servicio de recogida de residuos voluminosos de vía pública y concertada, así como vertidos incontrolados	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
1.1.8	Servicio de recogida de residuos de fracción resto en zonas rurales	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
	Coherencia técnica de la propuesta	1,00
2.	SERVICIO DE LIMPIEZA VIARIA Y PLAYAS.	14,10
2.1	PROPUESTA ORGANIZATIVA DEL SERVICIO DE LIMPIEZA VIARIA Y PLAYAS, RELATIVA A LA COHERENCIA E IDONEIDAD EN LOS MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES, FRECUENCIAS DE LOS SERVICIOS Y PROGRAMACIÓN Y DISEÑO DE LAS RUTAS PROPUESTAS.	7,90
2.1.1.	Servicio de limpieza de calzadas, zonas peatonales, aceras, bordillos en la totalidad de las vías públicas.	1,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	1,50

	Servicio de limpieza de pintadas, manchas de gra-	
2.1.2.	sa, cera, retirada de chicles y retirada de car-	0,50
	teles en espacios no autorizados	
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,25
	Aportación e innovación en los diferentes trata-	
	mientos de cada residuo a retirar	0,25
2.1.3.	Servicio de riego y baldeo de las vías públicas.	1,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	1,00
	Aportación e innovación en los diferentes equipos	
	y frecuencias	0,50
2.1.4.	Servicio de renovación, recogida y mantenimiento	
	de papeleras.	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
2.1.5.	Servicio de desbroce de aceras y calzadas exclu-	
	yendo zonas rurales	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
2.1.6.	Servicio de limpieza de imbornales y recogida de	
	residuos de los imbornales.	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
2.1.7.	Servicio de limpieza de los mercados semanales y	
	mercadillos.	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,25
	Propuesta de baldeo o riego posterior a los mer-	
	cados y mercadillos	0,25
2.1.8.	Servicio de limpiezas especiales.	1,20
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	1,20
2.1.9.	Servicio de limpieza de carretera nacional N-340	
	y carretera del Suspiro del Moro.	0,20
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,20
	Coherencia técnica de la propuesta	1,00
2.2	PROPUESTA ORGANIZATIVA DEL SERVICIO DE LIMPIEZA DE PLA-	
	YAS, CALAS Y LITORAL, RELATIVA A LA COHERENCIA E IDONEI-	
	DAD EN LOS MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES, FRECUENCIAS DE	6,20
	LOS SERVICIOS Y PROGRAMACIÓN Y DISEÑO DE L APRESTACIÓN	
	DE LOS SERVICIOS PROPUESTA.	
2.2.1.	Servicio de limpieza manual de playas.	1,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	1,50
2.2.2.	Servicio de limpieza mecánica de playas.	1,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	1,00
	Propuestas innovadoras y de mejora	0,50
2.2.3.	Servicio de mantenimiento del mobiliario de pla-	
	yas.	1,00
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,75

	Aportaciones en la limpieza e higiene de cada elemento	0,25
2.2.4	Servicio de instalación, vaciado, limpieza mantenimiento y recogida de papeleras.	0,20
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,20
2.2.5	Servicio de rebaje de arena y limpieza de accesos. Nivelación de la arena. Despedregado.	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
2.2.6	Servicio de Limpiezas especiales y limpieza de lámina de agua.	0,50
	Estudio y justificación de la propuesta realizada	0,50
	Coherencia técnica de la propuesta	1,00
3.	MEDIOS COMUNES Y OTROS ASPECTOS	21,90
3.1	Recursos humanos.	1,90
.		
	Adecuación y justificación de los medios humanos	1,00
	Régimen de gestión del personal: bajas, absentismo y otros.	0,50
	Recursos humanos a disposición de la contrata en situaciones de prealerta, alerta y emergencias.	0,20
	Plan de formación del personal: programas relaciones con la imagen, uniformidad y sostenibilidad	0,20
3.2	Recursos materiales. Inversión en maquinaria y material	13,00
.		
	Número, modelo, características de la maquinaria, vehículos, contenedores y herramientas propuestas.	5,00
	Plan de contenerización, integración del mismo y prestaciones técnicas de los contenedores.	1,50
	Idoneidad de las instalaciones fijas, base, cuartelillos, futuro ecoparque y oficina de atención ciudadana	2,00
	Prestaciones técnicas de los vehículos adscritos a los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos y Eco-parque	1,00
	Prestaciones técnicas de los vehículos adscritos a los servicios de limpieza viaria y de playas	1,00
	Plan instalación papeleras. Número, modelo y características	0,50
	Plan de mantenimiento de la maquinaria	0,50
	Plan de mantenimiento de los contenedores	0,50
	Aplicación de criterios ambientales a maquinaria, materiales, recorridos, servicios y otros	1,00
3.3	Campaña de concienciación, publicidad y acciones de comunicación.	3,00
.		
	Propuesta de campaña inicial. Elementos comunicativos asociados a los vehículos y al material.	1,00



	Propuesta de campaña anual	1,00
	Propuesta de sistema de control y mejora continua	1,00
3.4	Sistemas de control tecnológico de todos los servicios y la interacción con el Ayuntamiento y los Servicios Técnicos	2,00
	Sistemas de posicionamiento e identificación	1,00
	Sistemas de comunicación y seguimiento y control de la prestación de los servicios para la correcta facturación de los servicios.	1,00
3.5	Plan y calendario de implantación de los servicios	1,00
	Mejor propuesta de implantación de los servicios. Desarrollo del calendario de implantación, organización.	1,00
	Coherencia técnica de la propuesta	1,00
	TOTAL	49,00

III.- Si bien es cierto que, en la documentación técnica aportada por la adjudicataria, establecía los siguientes vehículos como de reserva:

- 1 Recolector/compactador de 18 m³ de carga trasera.
- 1 Vehículo volquete caja abierta.
- 1 Furgón hidrolimpiador e hidroarenador.
- 1 Vehículo auxiliar caja abierta.

El Técnico Municipal asimiló a esta propuesta aquellos vehículos que consideró más adecuados " en base a criterios económicos y de funcionamiento", según consta en su informe.

Teniendo en cuenta que el objeto de este contrato viene expuesto en la cláusula 1 del Pliego de prescripciones técnicas que es el de "prestar el mejor servicio a los ciudadanos" y lograr como objetivo "la excelencia en el servicio", y que TODOS los vehículos no son de la empresa adjudicataria sino del Ayuntamiento de Almuñécar y por ende, de los ciudadanos de Almuñécar, el servicio debe ser prestado por los mejores medios que disponemos, tanto nuevos vehículos como aquellos destinados a RESERVA, por ello la propuesta de alegaciones realizada por la adjudicataria hay que estimarla, porque no redundará solo en beneficio de la empresa sino en un beneficio del servicio y por tanto en beneficio de los ciudadanos de Almuñécar.

Por otro lado, los argumentos esgrimidos por la adjudicataria tanto por la inversión realizada en dichos vehículos como por sus características, son perfectamente asumibles, ya que los vehículos inicialmente propuestos pueden encajar, salvo uno que se introduce por primera vez en su propuesta, pero que también debe ser aceptado, ya que dichos vehículos de reserva en ningún caso fueron objeto de valoración en el informe técnico y el propio pliego técnico establece que "Será responsabilidad del adjudicatario seleccionar los vehículos y equipos que, a su mejor criterio, responda a sus expectativas de calidad y eficiencia".

Y la cláusula 72 del pliego de prescripciones técnicas "Medios de reserva", establece que "El contratista deberá disponer de medios



suficientes para hacer frente a cualquier avería de los vehículos al objeto de que el servicio pueda atenderse en todo momento.

Si bien, tal y como lo refleja en sus informes el responsable del contrato y los pliego que rigieron en dicho contrato "Este material será para suplir, excepcionalmente, algún problema aislado de los vehículos de primera matriculación, aportados por la adjudicataria". Por tanto, a la vista del expediente tramitado al efecto, comprobado los informes y pliegos administrativo y técnico del Servicio de Limpieza y las alegaciones presentadas por la adjudicataria el órgano de contratación podrá establecer como vehículos de reserva los siguientes:

Primero: Establecer los siguientes vehículos como de RESERVA, señalando que dicho material será para suplir excepcionalmente algún problema aislado de los vehículos de primera matriculación, aportador por la adjudicataria.

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| 1. Recolector mercedes axor 16 m3. | Matrícula XXXX |
| 2. Camioneta Nissan Cabstar | Matrícula XXXX |
| 3. Camioneta Nissan 3500 cargadora | Matrícula XXXX |
| 4. Piaggio Porter. | Matrícula XXXX |
| 5. Furgón Citroën | Matrícula XXXX |
| 6. Desbrozadoras gasolina Sthil | |

7.2 desbrozadoras gasolina Sthil FS 490

8.3 sopladora mochila Sthil BR 500

9.15 carros porta cubos manuales

Segundo: Dar traslado a la mercantil FCC MEDIO AMBIENTE, S.A. CIF: A28541639, y al responsable del contrato a los efectos oportunos.

En Almuñécar, a 04 de noviembre de 2025.

El Director del Servicio de Contratación,

Fdo. al margen digitalmente.

Visto el contenido del expediente y la propuesta de acuerdo de la Concejal Delegada, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acuerda:

Primero.- Establecer los siguientes vehículos como de RESERVA, señalando que dicho material será para suplir excepcionalmente algún problema aislado de los vehículos de primera matriculación, aportados por la adjudicataria.

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Recolector Mercedes Axor 16m3 | Matrícula: XXXX |
| 2. Camionera Nissan Cabstar | Matrícula: XXXX |
| 3. Camioneta Nissan 3500 cargadora | Matrícula: XXXX |
| 4. Piaggio Porter | Matrícula: XXXX |
| 5. Furgón Citroen | Matrícula: XXXX |
| 6. Desbrozadoras gasolina Sthil | |
| 7. 2 desbrozadoras gasolina Sthil FS 490 | |



8. 3 sopladoras mochila Sthil BR 500
9. 15 carros porta cubos manuales

Segundo.- Determinar el resto de vehículos como no adscritos al contrato, ya que son propiedad municipal, en desuso por avería y antigüedad, debiendo proceder por el director del Servicio de Contratación a su venta en lotes y si no fuera posible proceder a su desguace, dando de baja en la Dirección General de Tráfico.

19º.- Expediente 14315/2025; Propuesta de acuerdo para realizar la solicitud de la subvención Programa Activa-T Joven para empleo juvenil.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo de la Concejal Delegada de Hacienda, Fomento y Empleo y Turismo, siguiente:

Con fecha 4 de octubre de 2025 se ha publicado en el BOJA extracto de la Resolución de 29 de octubre de 2025, de la Dirección General de Incentivos para el Empleo y Competitividad Empresarial, por la que se convoca, para el año 2025, la concesión de subvenciones reguladas en la Orden de 30 de septiembre de 2025, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia no competitiva, para fomentar la inserción laboral de personas jóvenes desempleadas en el ámbito local, Programa Activa-T Joven.

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de las bases reguladoras, las subvenciones tienen por objeto incentivar la contratación de personas jóvenes desempleadas, inscritas como demandantes de empleo no ocupadas en el Servicio Andaluz de Empleo, con edades comprendidas entre los 18 y 29 años, ambos inclusive, que sean beneficiarias del Sistema Nacional de Garantía Juvenil, por parte de los ayuntamientos y las entidades locales autónomas.

La cuantía de la subvención se establece por grupos de cotización a la Seguridad Social de cada una de las personas a contratar, siendo las siguientes: a) Grupo de cotización 1: 16.000 euros por persona contratada. b) Grupo de cotización 2: 14.000 euros por persona contratada. c) Grupo de cotización 3: 12.000 euros por persona contratada. d) Grupos de cotización 4 al 10: 10.900 euros por persona contratada. Estas cuantías se incrementarán en 1.000 euros cuando la ocupación de la persona contratada esté comprendida entre



las recogidas en los Anexos I o II de las bases reguladoras, sobre empleos digitales o empleos verdes respectivamente. SEGUNDO.- En el anexo a la citada convocatoria se ha realizado un reparto municipal, que como máximo inicial corresponde a cada municipio, siendo la cantidad asignada al Ayuntamiento de Almuñécar, de 12 contratos.

TERCERO.- El plazo para la presentación de las solicitudes será desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del extracto de la convocatoria hasta el 17 de noviembre de 2025.

CUARTO.- El Ayuntamiento de Almuñécar tendrá que asumir el coste adicional, para la contratación de 12 personas.

Visto el contenido del expediente y la propuesta de la Concejal Delegada, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Por todo ello, se da cuenta a la Junta de Gobierno Local para emisión de acuerdo de solicitud de subvención.

20º.- Expediente 6579/2025; Propuesta de acuerdo para la Ordenación del pago de las Becas Erasmus del Ayuntamiento de Almuñécar- La Herradura curso 2025-2026.

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Cultura, Patrimonio, Fiestas, Relaciones Institucionales y Educación, siguiente:

Vista la Convocatoria Becas Erasmus del Ayuntamiento de Almuñécar- La Herradura curso 2025-2026, donde se indica en su apartado 4 que, "El pago de las becas Erasmus se realizará mediante pagos anticipados a partir de la fecha de la concesión de las becas a los beneficiarios hasta la finalización del año académico"

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de septiembre de 2025 donde se acuerda que los becados de las Becas Erasmus 2025-2026 son los siguientes y por el importe que se indica:

NOMBRE/DNI	PERIODO	IMPORTE
XXXX. DNI: XXXX	11 MESES	1.100€
XXXX. DNI: XXXX	9 MESES	900€
XXXX. DNI: XXXX	12 MESES	1.200€



XXXX. DNI: XXXX	6 MESES 600€
XXXX. DNI: XXXX	10 MESES 1.000€
XXXX. DNI: XXXX	9 MESES 900€
XXXX. DNI: XXXX	9 MESES 900€
XXXX. DNI: XXXX	9 MESES 900€
XXXX. DNI: XXXX	10 MESES 1.000€
XXXX. DNI: XXXX	5 MESES 500 €

Visto el expediente de referencia y la propuesta del Concejal Delegado, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

PRIMERO. Ordenar el pago de las Becas Erasmus del Ayuntamiento de Almuñécar- La Herradura curso 2025-2026, a los siguientes becados y por el importe que se indica,

1.- BECA ERASMUS por importe de **1.200 euros** a cada uno de los siguientes alumnos/as:

NOMBRE/DNI	PERIODO
XXXX. DNI: XXXX	12 MESES

2.- BECA ERASMUS por importe de **1.100 euros** a cada uno de los siguientes alumnos/as:

NOMBRE/ DNI	PERIODO
XXXX. DNI: XXXX	11 MESES

3.- BECA ERASMUS por importe de **1.000 euros** a cada uno de los siguientes alumnos/as:

NOMBRE/DNI	PERIODO
XXXX. DNI: XXXX	10 MESES
XXXX. DNI: XXXX	10 MESES

4.- BECA ERASMUS por importe de **900 euros** a cada uno de los siguientes alumnos/as:

NOMBRE/DNI	PERIODO
XXXX. DNI: XXXX	9 MESES
XXXX. DNI: XXXX	9 MESES



XXXX. DNI: XXXX	9 MESES
XXXX. DNI: XXXX	9 MESES

5.- BECA ERASMUS por importe de **600 euros** a cada uno de los siguientes alumnos/as:

NOMBRE/DNI	PERIODO
XXXX. DNI: XXXX	6 MESES

6.- BECA ERASMUS por importe de **500 euros** a cada uno de los siguientes alumnos/as:

NOMBRE/DNI	PERIODO
XXXX. DNI: XXXX	5 MESES

SEGUNDO. Dar traslado a los Servicios Económicos para su conocimiento y ejecución.

21°.- Expediente 8454/2022; Dar cuenta de la Sentencia 3935/2025 del TSJ de Andalucía contra auto 95/2025, de 12 de junio de 2025 dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº3 respecto a procedimiento promovido por Movimiento de Tierra Hermanos García Motril S.L.

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la concejal delegada de Recursos Humanos Y Organización Administrativa, Participación Ciudadana Y Asesoría Jurídica, siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO DE LA CONCEJAL DELEGADA DE RECURSOS HUMANOS Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA, PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ASESORÍA JURÍDICA

Visto el expediente 8454/2022 relativo al procedimiento ordinario 402/2022, negociado e incoado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Granada, seguido a instancias de Movimientos de tierras Hermanos García Motril S.L.

El objeto del recurso es la desestimación por silencio de la solicitud de 07/03/2022 requiriendo la liquidación del contrato de explotación del aparcamiento subterráneo en el Mercado Municipal.



Vista la sentencia nº 3935/2025 de fecha 4 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada respecto al recurso de apelación 1408/2025 promovido por el Ayuntamiento de Almuñécar, cuyo fallo dispone lo siguiente:

“1º. – Se estima el recurso de apelación interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR contra el auto núm. 95/2025, de 12 de junio de 2025, dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de los de Granada, en la ejecutoria 16/2024, que se revoca; debiendo la Administración Local continuar la tramitación del expediente, resolviéndolo en el plazo improrrogable de dos meses.

2º. – De conformidad con el último fundamento de derecho, no se hace pronunciamiento sobre el abono de las costas procesales en ninguna de las dos instancias..”

Se propone a La Junta de Gobierno Local:

Primero. Dar cuenta de la sentencia estimatoria.

Segundo. Dar traslado a los departamentos de Intervención y Secretaría para que proceda a la ejecución de la sentencia en virtud de lo dispuesto en el fallo de la misma.

Visto el contenido del expediente de referencia y la propuesta de acuerdo de la Concejala Delegada, la Junta de gobierno local por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Primero.- Se toma conocimiento de la sentencia estimatoria.

Segundo.- Dar traslado a los departamentos de Intervención y Secretaría para que proceda a la ejecución de la sentencia en virtud de lo dispuesto en el fallo de la misma.

22º.- Expediente 10602/2021; Dar cuenta del procedimiento abreviado 522/2021, negociado AB incoado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº2 de Granada, seguido a instancias de J.M.M.M.

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la concejala delegada de Recursos Humanos Y Organización Administrativa, Participación Ciudadana Y Asesoría Jurídica, siguiente:



PROPUESTA DE ACUERDO DE LA CONCEJAL DELEGADA DE RECURSOS HUMANOS Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA, PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ASESORÍA JURÍDICA

Visto el expediente 10602/2021 relativo al procedimiento abreviado 522/2021, negociado AB incoado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Granada, seguido a instancias de XXXX.

El objeto del recurso es la desestimación por silencio del recurso de reposición formulado contra el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 23 de enero de 2021 respecto al proceso selectivo de dos plazas de Administrativo por promoción interna del Ayuntamiento de Almuñécar (B.O.P. Granada nº 140 de 28 de agosto de 2020).

Vista la sentencia nº 3698/2025 de fecha 10 de octubre de 2025, dictada por la Sección tercera de la Sala de lo contencioso-administrativo de Granada del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada respecto al recurso de apelación 122/2023 promovido por el Ayuntamiento de Almuñécar, cuyo fallo dispone lo siguiente:

"ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por D. XXXX contra la sentencia dictada el 3 de octubre de 2022 por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Granada en el procedimiento abreviado 522/21, que revocamos.

ESTIMAMOS el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. XXXX contra el Ayuntamiento de Almuñécar, revocando los actos administrativos expresados en el fundamento de derecho primero de esta sentencia y acordando retrotraer el procedimiento de selección para que se proceda a la corrección de su examen conforme a los criterios técnicos adecuados según resulta del fundamento de derecho tercero de esta sentencia, corrigiendo la puntuación del recurrente en la fase de oposición, con las consecuencias que a ello haya lugar.

Sin costas."

Visto el contenido del expediente de referencia y la propuesta de acuerdo de la Concejala Delegada, la Junta de gobierno local por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Primero. Se toma conocimiento de la sentencia estimatoria.

Segundo. Dar traslado al departamento de Secretaría para que proceda a la ejecución de la sentencia en virtud de lo dispuesto en el fallo de la misma.



Urgencia 1º.- Expediente 205/2025; Propuesta de acuerdo para la licencia de obras para ejecución de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina a instancia de la mercantil Altamira Propiedades S.L.

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la propuesta de acuerdo de la Asesora de Urbanismo, siguiente:

VISTO el expte nº 205/2025, relativo a "Licencia de obras para ejecución de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina a instancia de la mercantil Altamira Propiedades S.L."

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 11 de Noviembre de del actual, siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia de obras para ejecución de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina a instancia de la mercantil Altamira Propiedades S.L.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 7.01.2025 y registro n.º 2025-E-RE-239 Dña. XXXX en nombre y representación de la mercantil Altamira Propiedades S.L. solicita licencia urbanística para ejecución de vivienda unifamiliar aislada con piscina en la parcela R1-8 del PAU Las Maravillas en el núcleo de La Herradura de este término municipal. A tal efecto, acompaña con la solicitud Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. XXXX.

II.- Con fecha 31.01.2025 el Delineante Municipal informa lo siguiente:

"Que visto y examinado el expediente de referencia en el que se solicita la Alineación del Vial del Plan Parcial de Ordenación del P.A.U. "Las Maravillas" de Almuñécar y habiendo girado visita al efecto de comprobación sobre la ubicación del Vial Municipal, pongo de manifiesto:

- Se procede a fijar Alineación del mismo condicionado a que, SE DEBERÁ DE RESPETAR LA ALINEACIÓN DEL BORDE DEL ACERADO EXISTENTE URBANIZADO (Anexo Proyecto Modificado al de Urbanización Sector Las Maravillas, Plano 14.1 y Anexo Fotográfico), según Plan Viario y Alineaciones del Plan Parcial de Ordenación del P.A.U. "Las Maravillas" de Almuñécar). Límite de Parcela a vial público, 36.90M/L."



III.- Con fecha 30.06.2025 y registro n.º 2025-E-RE-7948 presenta la promotora nuevo Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. XXXX para la ejecución en régimen de división horizontal tumbada, de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina en las parcelas R1-6, R1-7 y R1-8 sitas en Avda. XXXX n.º XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal.

IV.- Con fecha 15.10.2025 la Arquitecta Municipal informa favorablemente la licencia de obras solicitada y fija una garantía de XXXX euros.

- Los accesos de las viviendas deberán respetar las rasantes del vial público existentes. Las reposiciones en la vía pública se realizarán con las mismas tipologías de materiales, calidades y características de los existentes.

- Las acometidas a los servicios de Saneamiento/abastecimiento/pluviales, se deberán realizar por empresa homologada por Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, previamente se deberán solicitar dichos puntos de acometidas a la empresa concesionaria de la gestión de dichos servicios (Aguas y Servicios de la Costa Tropical).

V.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 137.1, 140.3, 141
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 291.e), 287.3, 299, 302, 303
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- Las obras de que se trata (tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina) están sujetas a licencia de obras, de conformidad con lo establecido en el **art. 137.1** de la LISTA, en relación con el **art. 291.e)** del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGL) y la Norma 1.1.1 del PGOU vigente.

TERCERA.- La solicitud de la licencia de obras cumple con lo previsto en el **art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU** vigente.

CUARTA.- Con arreglo a los **arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL**, se ha emitido informe técnico por la Arquitecta Municipal con fecha 15.10.2025 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia.



QUINTA.- Tal y como establece el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

SEXTA.- Conforme al **art. 140.3** in fine de la **LISTA** en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida

SÉPTIMA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el **art. 12** del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el **art. 287.3 del RGL**.

OCTAVA.- El acto de otorgamiento de licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras conforme al **art. 141 de la LISTA**, así como los requisitos y términos en los que se podrá obtener prórroga de tales plazos. El incumplimiento de estos plazos podrá suponer la declaración de caducidad de dicha licencia con los efectos previstos en el citado precepto.

NOVENA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el **art. 21.1.q de la Ley 7/1985**, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el **art. 21.3** del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de obras solicitada por la mercantil Altamira Propiedades S.L. para ejecución en régimen de división horizontal tumbada, de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina en las parcelas R1-6, R1-7 y R1-8 del PAU Las Maravillas, Avda. XXXX n.º XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. XXXX.

Las características de las viviendas son:

VIVIENDA 1

Vivienda situada en la R1-6 que se desarrolla en tres plantas con garaje de acceso directo desde la calle, sin cubierta por tanto no es computable a efectos de edificabilidad y altura, cuenta además con una zona de almacenaje enterrada, con un ascensor que conecta con la cota de planta baja de la vivienda y con una planta intermedia también enterrada tras la piscina que se destina a cuarto de instalaciones. Ya en cota +125,350 se sitúa la planta baja con salón comedor cocina en una única estancia, aseo con vestíbulo de independencia y dormitorio principal con baño y vestidor, en esta planta, exterior a la vivienda, cuenta con un aseo. En planta primera tiene tres dormitorios cada uno con un baño y uno de ellos con zona de vestidor. Cuenta además en esta planta con un vestíbulo de acceso que conecta con una zona de aparcamiento que conecta con la calle en la parte alta de la parcela.

El espacio libre exterior de la vivienda cuenta con una parte cubierta que también computa a efectos de edificabilidad, además se construye una piscina de 35 m². La edificabilidad de la vivienda es la siguiente:

Planta sótano + entreplanta enterrada (garaje).....	154,02 m ²
Planta baja (salón + cocina + dormitorio)	157,16 m ²
Planta segunda (dormitorios).....	100,11 m ²
Edificabilidad total Vivienda 1.....	257,27 m ²

VIVIENDA 2

Vivienda que se desarrolla en dos plantas con zona de aparcamiento de acceso directo desde la calle, que da acceso a la planta primera que tiene tres dormitorios cada uno con un baño y una zona abierta destinada a acceso junto a la escalera, cuenta además con una terraza de acceso desde los dormitorios. En planta baja cuenta con



salón comedor cocina en una única estancia, aseo y lavandería con vestíbulo de independencia y dormitorio con baño. El espacio libre exterior de la vivienda cuenta con una parte cubierta que también computa a efectos de edificabilidad, además se construye una piscina de 30 m². La edificabilidad de la vivienda es la siguiente:

Entreplanta	(Sala técnica).....	52,56	m ²
Planta primera	(salón + cocina + dormitorio).....	131,18	m ²
Planta segunda	(dormitorios).....	127,11	m ²
Edificabilidad total Vivienda 2.....		258,29	m ²

VIVIENDA 3

Vivienda que se desarrolla en dos plantas con garaje de acceso directo desde la calle y cuarto de instalaciones que se encuentra enterrado, planta baja con salón comedor cocina en una única estancia, aseo y lavadero con vestíbulo de independencia que da acceso también a dormitorio con baño y vestidor. En planta primera tiene tres dormitorios cada uno con un baño. En planta primera cuenta con una terraza. El espacio libre exterior de la vivienda cuenta con una parte cubierta que también computa a efectos de edificabilidad, además se construye una piscina de 40 m². La edificabilidad de la vivienda es la siguiente:

Planta	sótano	114,63	m ²
Entreplanta	(sala técnica).....	148,19	m ²
Planta baja	(salón + cocina + dormitorio).....	149,43	m ²
Planta segunda	(dormitorios).....	110,23	m ²
Edificabilidad total Vivienda 3.....		259,66	m ²

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución que deberá contar con visado colegial
- Declaración de concordancia del proyecto de ejecución con el básico autorizado que igualmente deberá contar con visado colegial.
- Modelos colegiales de designación de Dirección Facultativa.
- Modelo municipal de designación de Dirección Facultativa.
- Modelo colegial de designación de Coordinador de Seguridad y Salud durante la fase de ejecución.

2º.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el **art. 138.6 de la LISTA.**

3º.- De conformidad con el **art. 13** de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas,



los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo máximo de tres años, salvo que se especifique un plazo inferior en la licencia.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

4°.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el **art. 143 LISTA, el art. 313 RGL y el art. 15** de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

5°.- De conformidad con el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano.

Calificación urbanística: Ordenanza Residencial Extensiva Media (Las Maravillas)

Finalidad y uso de la actuación: 3 Viviendas unifamiliares con piscina.

Presupuesto de ejecución material: XXXX €, (XXXX)

Situación y emplazamiento de las obras: Avenida XXXX, N.º XXXX. Parcela R1-(6,7 y8) Plan Parcial las Maravillas.

Identificación catastral: XXXX

Nombre o razón social del promotor: ALTAMIRA PROPIEDADES, S.L.

Técnico autor del proyecto: D. XXXX. Arquitecto.

Dirección facultativa de las obras:

Director de obra:



Director de ejecución de las obras:

Plazos: de conformidad con el **Art. 13** de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular.

6°.- Se deberá cumplir con la alineación fijada por el Delineante Municipal en fecha 31.01.2025.

7°.- Los accesos de las viviendas deberán respetar las rasantes del vial público existentes. Las reposiciones en la vía pública se realizarán con las mismas tipologías de materiales, calidades y características de los existentes.

8.- Las acometidas a los servicios de Saneamiento/abastecimiento/pluviales, se deberán realizar por empresa homologada por Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, previamente se deberán solicitar dichos puntos de acometidas a la empresa concesionaria de la gestión de dichos servicios (Aguas y Servicios de la Costa Tropical).

9°.- De conformidad con el **art. 140 de la LISTA** se transcriben las coordenadas UTM de la parcela:

COORDENADAS UTM HUSO 30
PARCELA
Avd. de los Profesionales Sanitarios, 20, 31 y 33
P.P. Las Maravillas, parcela r1-6,7 Y 8
Urb. Valdemar - La Herradura

X=434745.39 Y=4065548.13
X=434749.09 Y=4065553.69
X=434754.69 Y=4065562.11
X=434755.22 Y=4065562.95
X=434755.69 Y=4065563.83
X=434756.10 Y=4065564.74
X=434756.45 Y=4065565.67
X=434756.73 Y=4065566.63
X=434756.96 Y=4065567.60
X=434757.12 Y=4065568.58
X=434757.21 Y=4065569.57
X=434757.24 Y=4065570.57
X=434757.21 Y=4065571.56
X=434757.11 Y=4065572.55
X=434755.26 Y=4065587.41
X=434755.11 Y=4065589.23
X=434755.10 Y=4065591.06
X=434755.20 Y=4065592.89
X=434755.44 Y=4065594.71
X=434755.79 Y=4065596.50
X=434756.27 Y=4065598.27
X=434756.87 Y=4065599.99
X=434757.59 Y=4065601.68
X=434758.42 Y=4065603.31
X=434759.36 Y=4065604.88
X=434760.41 Y=4065606.37
X=434761.56 Y=4065607.80
X=434762.80 Y=4065609.14
X=434764.14 Y=4065610.39
X=434765.55 Y=4065611.55
X=434766.82 Y=4065612.46
X=434767.71 Y=4065613.10
X=434768.55 Y=4065613.80
X=434769.34 Y=4065614.56
X=434770.07 Y=4065615.37
X=434770.75 Y=4065616.23
X=434771.37 Y=4065617.13
X=434771.65 Y=4065617.61
X=434775.44 Y=4065613.94
X=434775.02 Y=4065613.51
X=434772.74 Y=4065611.15
X=434769.29 Y=4065607.58
X=434770.29 Y=4065606.52
X=434783.91 Y=4065592.04
X=434783.09 Y=4065590.30
X=434782.99 Y=4065590.09
X=434782.19 Y=4065588.08
X=434781.54 Y=4065586.02
X=434781.01 Y=4065583.92
X=434780.63 Y=4065581.80
X=434780.40 Y=4065579.65
X=434780.30 Y=4065577.49
X=434780.35 Y=4065575.33
X=434780.39 Y=4065574.84
X=434780.54 Y=4065573.18
X=434780.87 Y=4065571.05
X=434781.35 Y=4065568.94
X=434781.96 Y=4065566.87
X=434782.71 Y=4065564.84
X=434777.51 Y=4065567.16
X=434765.52 Y=4065539.41
X=434763.34 Y=4065536.18
X=434745.39 Y=4065548.13

PROMC
ALTAM
PROPIE

La cuota de participación de cada vivienda en el régimen de división horizontal es:



CUOTA DE PARTICIPACION DE DIVISION HORIZONTAL

	Superf. construida computable	Cuota de participación
VIVIENDA R1-6	260,16	33.326 %
VIVIENDA R1-7	260,77	33.404 %
VIVIENDA R1-8	259,72	33.270 %
TOTAL	780.65	

Visto el contenido del expediente y la propuesta de acuerdo de la Asesora Jurídica de Urbanismo, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acuerda:

CONCEDER la licencia de obras solicitada por la mercantil Altamira Propiedades S.L. para ejecución en régimen de división horizontal tumbada, de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina en las parcelas R1-6, R1-7 y R1-8 del PAU Las Maravillas, Avda. XXXX n.º XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. XXXX.

Las características de las viviendas son:

VIVIENDA 1

Vivienda situada en la R1-6 que se desarrolla en tres plantas con garaje de acceso directo desde la calle, sin cubierta por tanto no es computable a efectos de edificabilidad y altura, cuenta además con una zona de almacenaje enterrada, con un ascensor que conecta con la cota de planta baja de la vivienda y con una planta intermedia también enterrada tras la piscina que se destina a cuarto de instalaciones. Ya en cota +125,350 se sitúa la planta baja con salón comedor cocina en una única estancia, aseo con vestíbulo de independencia y dormitorio principal con baño y vestidor, en esta planta, exterior a la vivienda, cuenta con un aseo. En planta primera tiene tres dormitorios cada uno con un baño y uno de ellos con zona de vestidor. Cuenta además en esta planta con un vestíbulo de acceso que conecta con una zona de aparcamiento que conecta con la calle en la parte alta de la parcela.

El espacio libre exterior de la vivienda cuenta con una parte cubierta que también computa a efectos de edificabilidad, además se construye una piscina de 35 m². La edificabilidad de la vivienda es la siguiente:



Planta sótano + entreplanta enterrada (garaje).....	154,02	m ²
Planta baja (salón + cocina + dormitorio)	157,16	m ²
Planta segunda (dormitorios).....	100,11	m ²
Edificabilidad total Vivienda 1.....	257,27	m ²

VIVIENDA 2

Vivienda que se desarrolla en dos plantas con zona de aparcamiento de acceso directo desde la calle, que da acceso a la planta primera que tiene tres dormitorios cada uno con un baño y una zona abierta destinada a acceso junto a la escalera, cuenta además con una terraza de acceso desde los dormitorios. En planta baja cuenta con salón comedor cocina en una única estancia, aseo y lavandería con vestíbulo de independencia y dormitorio con baño. El espacio libre exterior de la vivienda cuenta con una parte cubierta que también computa a efectos de edificabilidad, además se construye una piscina de 30 m². La edificabilidad de la vivienda es la siguiente:

Entreplanta (Sala técnica).....	52,56	m ²
Planta primera (salón + cocina + dormitorio).....	131,18	m ²
Planta segunda (dormitorios).....	127,11	m ²
Edificabilidad total Vivienda 2.....	258,29	m ²

VIVIENDA 3

Vivienda que se desarrolla en dos plantas con garaje de acceso directo desde la calle y cuarto de instalaciones que se encuentra enterrado, planta baja con salón comedor cocina en una única estancia, aseo y lavadero con vestíbulo de independencia que da acceso también a dormitorio con baño y vestidor. En planta primera tiene tres dormitorios cada uno con un baño. En planta primera cuenta con una terraza. El espacio libre exterior de la vivienda cuenta con una parte cubierta que también computa a efectos de edificabilidad, además se construye una piscina de 40 m². La edificabilidad de la vivienda es la siguiente:

Planta sótano	114,63	m ²
Entreplanta (sala técnica).....	148,19	m ²
Planta baja (salón + cocina + dormitorio).....	149,43	m ²
Planta segunda (dormitorios).....	110,23	m ²
Edificabilidad total Vivienda 3.....	259,66	m ²

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución que deberá contar con visado colegial
- Declaración de concordancia del proyecto de ejecución con el básico autorizado que igualmente deberá contar con visado colegial.



- Modelos colegiales de designación de Dirección Facultativa.
- Modelo municipal de designación de Dirección Facultativa.
- Modelo colegial de designación de Coordinador de Seguridad y Salud durante la fase de ejecución.

2°.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el **art. 138.6 de la LISTA.**

3°.- De conformidad con el **art. 13** de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo máximo de tres años, salvo que se especifique un plazo inferior en la licencia.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

4°.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el **art. 143 LISTA, el art. 313 RGL y el art. 15** de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

5°.- De conformidad con el **art. 303 del RGL** la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano.

Calificación urbanística: Ordenanza Residencial Extensiva Media (Las Maravillas)

Finalidad y uso de la actuación: 3 Viviendas unifamiliares con piscina.



Presupuesto de ejecución material: XXXX €, (XXXX)
Situación y emplazamiento de las obras: Avenida de los Profesionales Sanitarios, N.º XXXX. Parcela R1-(6,7 y8) Plan Parcial las Maravillas.

Identificación catastral: XXXX

Nombre o razón social del promotor: ALTAMIRA PROPIEDADES, S.L.

Técnico autor del proyecto: D. XXXX. Arquitecto.

Dirección facultativa de las obras:

Director de obra:

Director de ejecución de las obras:

Plazos: de conformidad con el **Art. 13** de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular.

6º.- Se deberá cumplir con la alineación fijada por el Delineante Municipal en fecha 31.01.2025.

7º.- Los accesos de las viviendas deberán respetar las rasantes del vial público existentes. Las reposiciones en la vía pública se realizarán con las mismas tipologías de materiales, calidades y características de los existentes.

8.- Las acometidas a los servicios de Saneamiento/abastecimiento/pluviales, se deberán realizar por empresa homologada por Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, previamente se deberán solicitar dichos puntos de acometidas a la empresa concesionaria de la gestión de dichos servicios (Aguas y Servicios de la Costa Tropical).

9º.- De conformidad con el **art. 140 de la LISTA** se transcriben las coordenadas UTM de la parcela:

COORDENADAS UTM HUSO 30
PARCELA
Avd. de los Profesionales Sanitarios, 20, 31 y 33
P.P. Las Maravillas, parcela r1-6,7 Y 8
Urb. Valdemar - La Herradura

X=434745.30 Y=4085548.13
X=434749.09 Y=4085553.69
X=434754.69 Y=4085562.11
X=434755.22 Y=4085562.95
X=434755.69 Y=4085563.83
X=434756.10 Y=4085564.74
X=434756.45 Y=4085565.67
X=434756.73 Y=4085566.63
X=434756.96 Y=4085567.60
X=434757.12 Y=4085568.58
X=434757.21 Y=4085569.57
X=434757.24 Y=4085570.57
X=434757.21 Y=4085571.56
X=434757.11 Y=4085572.55
X=434755.26 Y=4085587.41
X=434755.11 Y=4085589.23
X=434755.10 Y=4085591.06
X=434755.20 Y=4085592.89
X=434755.44 Y=4085594.71
X=434755.79 Y=4085596.50
X=434756.27 Y=4085598.27
X=434756.87 Y=4085599.99
X=434757.59 Y=4085601.68
X=434758.42 Y=4085603.31
X=434759.36 Y=4085604.88
X=434760.41 Y=4085606.37
X=434761.56 Y=4085607.80
X=434762.80 Y=4085609.14
X=434764.14 Y=4085610.39
X=434765.55 Y=4085611.55
X=434766.82 Y=4085612.46
X=434767.71 Y=4085613.10
X=434768.55 Y=4085613.80
X=434769.34 Y=4085614.56
X=434770.07 Y=4085615.37
X=434770.75 Y=4085616.23
X=434771.37 Y=4085617.13
X=434771.65 Y=4085617.61
X=434775.44 Y=4085613.94
X=434775.02 Y=4085613.51
X=434772.74 Y=4085611.15
X=434769.29 Y=4085607.58
X=434770.29 Y=4085606.52
X=434783.91 Y=4085592.04
X=434783.09 Y=4085590.30
X=434782.99 Y=4085590.09
X=434782.19 Y=4085588.08
X=434781.54 Y=4085586.02
X=434781.01 Y=4085583.92
X=434780.63 Y=4085581.80
X=434780.40 Y=4085579.65
X=434780.30 Y=4085577.49
X=434780.35 Y=4085575.33
X=434780.39 Y=4085574.84
X=434780.54 Y=4085573.18
X=434780.87 Y=4085571.05
X=434781.35 Y=4085568.94
X=434781.96 Y=4085566.87
X=434782.71 Y=4085564.84
X=434777.51 Y=4085557.16
X=434765.52 Y=4085539.41
X=434763.34 Y=4085536.18
X=434745.30 Y=4085548.13

L
PROVIC
ALTAM
PROPIE

La cuota de participación de cada vivienda en el régimen de división horizontal es:



CUOTA DE PARTICIPACION DE DIVISION HORIZONTAL

	Superf. construida computable	Cuota de participación
VIVIENDA R1-6	260,16	33.326 %
VIVIENDA R1-7	260,77	33.404 %
VIVIENDA R1-8	259,72	33.270 %
TOTAL	780.65	

23°.- Ruegos y preguntas.

No habiendo más asuntos de que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión siendo las diez, lo que yo, la Secretaria, certifico.

El Alcalde,

La Secretaria,

