

ASISTENTES AL ACTO:

Presidente:

D. Rafael Cobano Navarrete

Tenientes de Alcalde:

D^a. Lorena Portillo Portillo
D^a. María Luisa Lozano Pastora
D. Lázaro González Parrilla
D. Alejandro Ternero Vera

Excusan su ausencia:

Secretario Accidental:

D. Antonio V. Bustos Cabello

En Paradas, siendo las trece horas y cuarenta y cinco minutos del día diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco, se reúne en el despacho de la Alcaldía de la Casa Consistorial, la Junta de Gobierno Local de la Corporación de esta villa, bajo la presidencia del Sr. Alcalde D. Rafael Cobano Navarrete, y la concurrencia de los Tenientes de Alcalde que al margen se citan, siendo asistidos por el Secretario Accidental de la Corporación que suscribe, al objeto de celebrar la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local convocada

para el día de la fecha en primera convocatoria. Una vez comprobada la existencia del quórum necesario para la válida constitución de la Junta, se abre el acto de orden de la expresada Presidencia, procediéndose a la deliberación de los asuntos que componen el orden del día:

1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.
2. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.
3. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN, OBRAS E INSTALACIONES.
4. DISCIPLINA URBANÍSTICA

PUNTO PRIMERO.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.-

Toma la palabra el Sr. Alcalde-Presidente para preguntar si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna objeción al acta de la sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 18 de julio de 2025, que se acompaña a la convocatoria.

No habiéndose manifestado ninguna, se considera aprobada la misma a tenor de lo dispuesto en el artículo 91 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de 28 de Noviembre de 1986.

PUNTO SEGUNDO.- LICENCIAS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.- Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del siguiente procedimiento tramitado de licencia de demolición de edificios, construcciones e instalaciones:

Procedimiento tramitado con número de expediente **2024/DRB_02/000006** instruido sobre solicitud de licencia urbanística municipal para ejecutar **demolición** de vivienda existente, con emplazamiento en **calle Callejuelas de Recacha número 4** (referencia catastral **8903648TG7380S0001TM**), que tuvo entrada en Registro de este

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	1/12



Ayuntamiento el día 19 de abril de 2024 bajo el número de asiento 2161.

Vistos los preceptivos informes técnico y jurídico, emitidos por el Arquitecto Municipal (CSV: IV7TYDP6H4ZI5OND4AINKUAT7Y) y el Técnico de Administración General (CSV: IV7T262DCFUTYSZ26ENQ6X2RHY) verificables en <https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/>, que constan en el expediente de su razón, emitidos ambos con carácter favorable bajo la siguiente condición:

- Si se dan las circunstancias previstas en el número 2º del artículo 3 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, de que en la ejecución de la obra intervenga más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos, deberá procederse a la designación y acreditación de un técnico competente que asuma la responsabilidad de la coordinación en materia de Seguridad y Salud en el transcurso de la obra.

Visto lo preceptuado en el artículo 140 de la LISTA, complementado con el artículo 303 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, sobre el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Considerando cuanto antecede, y demás documentación obrante en el expediente.

Considerando que el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, confiere al Alcalde la atribución para el otorgamiento de las licencias, competencia delegada en la Junta de Gobierno Local por Resolución de la Alcaldía número 467/23, de 30 de junio de 2023.

La Junta de Gobierno Local, por el voto a favor de los cinco miembros asistentes, acuerda:

Primero.- Conceder la licencia urbanística solicitada, según procedimiento tramitado con número de expediente **2024/DRB_02/000006** de la oficina de Obras y Actividades, conforme a los extremos que se expresan en el Anexo junto al presente acuerdo y en base a la documentación técnica presentada, bajo la siguiente condición:

- Si se dan las circunstancias previstas en el número 2º del artículo 3 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, de que en la ejecución de la obra intervenga más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos, deberá procederse a la designación y acreditación de un técnico competente que asuma la responsabilidad de la coordinación en materia de Seguridad y Salud en el transcurso de la obra.

Segundo.- Las licencias y las obras amparadas por las mismas se ajustaran a las siguientes determinaciones:

- Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	2/12



un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

- En los casos de ejecución de obras de edificación cuando se haya presentado solo proyecto básico, no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución. La presentación del Proyecto de ejecución debidamente visado o supervisado habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, previa resolución del Ayuntamiento respecto a la concordancia entre el proyecto básico y el de ejecución.

- Si la licencia se hubiese otorgado mediante la presentación de un proyecto básico, no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución.

- Antes del comienzo de las obras deberá realizarse la tira de cuerdas por los Servicios Técnicos Municipales, si las obras afectan a la línea de la edificación o a cerramientos o límites de un inmueble.

- En caso de necesidad de ocupación de la vía pública, deberá solicitarse la correspondiente autorización municipal, pago del precio público e instrucciones de la Policía Local, para disponer la señalización y circulación de vehículos y peatones.

- Es deber del promotor colocar en la obra un panel de material apropiado con la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietario del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora y, en su caso, subcontratista.
- Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras.

El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

- Asimismo, será obligatorio disponer de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución en el lugar en el que se ejecuten las obras, así como ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella y, en su caso, se imponga su ejecución.

- El promotor y constructor deberán cumplir las condiciones sobre seguridad y salud en el trabajo.

- Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán comunicarse al Ayuntamiento, que tras recabar informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	3/12



sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia.

- El promotor y constructor están obligados a comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras, a fin de que se gire visita de comprobación y, en su caso, se practique la liquidación tributaria complementaria que pudiera corresponder.

- No podrá ocuparse o utilizarse el edificio sin haber solicitado y obtenido la licencia de ocupación o utilización, para lo que deberá acompañarse, entre otros documentos, de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

En las obras que no requieren la presentación de proyecto técnico el titular de la licencia comunicará al Ayuntamiento la finalización de las obras a fin de determinar la fecha de terminación.

- La presente licencia es transmisible, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

- La presente licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Tercero.- Autorizar el inicio de las obras, en base a la documentación presentada, no amparando esta autorización modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente, ni supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Cuarto.- Dar cuenta a la oficina de Recaudación, Rentas y Exacciones para la liquidación del impuesto de construcciones, instalaciones y obras correspondiente.

Quinto.- Notificar lo resuelto a los interesados, haciéndose constar que el presente acto pone fin a la vía administrativa, así como los recursos que pueden interponer contra el mismo.

ANEXO

Los datos de carácter personal contenidos en el Anexo han sido disociados del presente acuerdo a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantías de los derechos digitales.

PUNTO TERCERO.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN, OBRAS E INSTALACIONES.- Seguidamente se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del siguiente procedimiento tramitado para la concesión de licencia de urbanística de edificaciones, obras e instalaciones:

LEGALIZACIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA Y LICENCIA URBANÍSTICA PARA TERMINACIÓN DE OBRAS

Procedimiento tramitado, con número de expediente

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)			
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	4/12	

2024/LOE_02/000008, a solicitud de **legalización de obras** ejecutadas y **licencia urbanística para la conclusión** de las mismas, consistentes en vivienda unifamiliar entre medianeras, con emplazamiento en **c/ Zuloaga n.º 34** (referencia catastral 9004520TG7390S0001IR), presentada el día 24 de enero de 2024 bajo el número de asiento 335.

Hacer contar que en este punto se ausenta de la sesión la Teniente de Alcalde D^a. María Luisa Lozano Pastora, conforme a lo dispuesto el artículo 76 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en consonancia con los artículos 23.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 96 del del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Visto el informe técnico favorable emitido por el Arquitecto Municipal, obrante en el expediente de su razón con CSV: IV7TQPHSOD4J7XXSAP44JYJ64I, para su validación en el siguiente enlace <https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/>, y en el que, entre otras consideraciones, se hace constar lo siguiente respecto a la legalización excepcional solicitada con respecto a parte de las obras ejecutadas:

" (...)
3. Considero que con el reformado aportado se subsanan los reparos manifestados en el apartado 5 de mi informe de 4 de junio de 2025.

Con respecto al párrafo relativo la legalización excepcional de dicho apartado 5 y a la justificación aportada por el redactor, añadir que en la documentación técnica aportada se propone acogerse a la legalización excepcional en aplicación del principio de proporcionalidad prevista en el artº 362.6 del RGLISTA para actuaciones de imposible o muy difícil reposición y con disconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística.

Comparto los argumentos esgrimidos en el documento técnico aportado para considerar que, en el presente caso, la actuación infractora puede definirse como de muy difícil reposición, habida cuenta que redimensionar los huecos de los patios supondría una intervención de demolición estructural sobre una obra con una solidez y avance y cuyo coste no sería proporcional con la disconformidad que presenta:

- Patio 1, de 2,57 m x 3,23 m, con una superficie de 8,75 m².
- Patio 3 de 2,65m x 3,25m, con una superficie de 9,00 m².
- Tomando en consideración las características de los espacios a los que dan servicio.
- Que el mismo artº 6.1.3.2 del PGOU establece salvedades para aquellos parcelarios cuyas dimensiones impidan la realización del patio de dimensiones mínimas regulado de 3m, permitiendo la autorización de patios con una superficie mínima de 7,50 m². Si bien no es este el supuesto que nos ocupa, puesto que las dimensiones de parcelario no impedirían unas dimensiones mínimas de patio de 3m, sí permite apreciar el grado de disconformidad que presenta.

El citado artº 362.6 RGLISTA determina que la valoración de la sustancialidad de las disconformidades se hará en base a los siguientes criterios:

- a) Superficie que exceda de lo autorizado
- b) Visibilidad desde la vía pública
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio
- d) Solidez de la obra ejecutada
- e) Afección a barreras arquitectónicas

Respecto al criterio a) considero que aunque el incremento de superficie respecto

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	5/12



de lo autorizado en la licencia es de 2,55 m², debemos tener en cuenta que con ello no se excede de la superficie permitida por el planeamiento urbanístico de aplicación.

Respecto al criterio b), es obvio que la visibilidad desde la vía pública es nula, al ser patios interiores de la edificación.

Respecto al criterio c), el redimensionamiento de los patios afectados supondría la demolición de las fachadas implicadas y la parte correspondiente de forjados, incluyendo en estos últimos los brochales perimetrales de 30x30 cm de hormigón armado. Todo ello, si bien es técnica y materialmente posible, no se estima coherente dado el grado de disconformidad al que nos encontramos y la incidencia en la estructura del resto del conjunto edificatorio que dichas demoliciones supondrían.

Respecto al criterio d), decir que el elemento las fachadas y forjados afectados tienen la misma considerable solidez que el resto de la obra.

Respecto al criterio e), considero que las obras constitutivas de disconformidad con la ordenación urbanística no afectan a la accesibilidad exigible por normativa de obligado cumplimiento.

Por todo ello, considero que las obras constitutivas de disconformidad con la ordenación urbanística en la presente edificación tienen la consideración de actuación de muy difícil reposición y es constitutiva de disconformidad no sustancial con la ordenación urbanística.

4. Las obras constitutivas de disconformidad con la ordenación urbanística en la presente edificación han generado un incremento de superficie construida de 2,55 m² construidos, que constituyen un aprovechamiento urbanístico materializado sin título.

El referido artº 362.6 RGLISTA establece que la resolución que ponga fin al procedimiento establecerá la indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título. A estos efectos, considero que dicho aprovechamiento es equivalente al valor de mercado de la superficie construida anteriormente señalada, descontando el coste de construcción de dicha superficie.

El coste de obtención del exceso de superficie sobre lo permitido lo obtenemos sumando los siguientes conceptos:

- Presupuesto de ejecución material. Considero que se corresponde con la valoración aportada en el proyecto presentado: 2.237,28€
- Beneficio industrial de la construcción. Por traslación de la normativa de aplicación a los contratos del sector público, su importe será el 6% del anterior P.E.M. En nuestro caso su importe es de 134,24 € (2.237,28€ x 0,06).
- Gastos Generales de la empresa constructora. Por traslación de la normativa de aplicación a los contratos del sector público, su importe será del 13% del anterior P.E.M. En nuestro caso su importe es de 290,85 € (2.237,28€ x 0,13).
- Honorarios profesionales y costes de visado. Estimamos que para la presente edificación dicho coste alcanza el 10% del P.E.M. anterior. En nuestro caso su importe es de 223,73 € (2.237,28€ x 0,10).
- Costes notariales y registrales. Considero que para la presente edificación dicho coste es del 5% del P.E.M. anterior. En nuestro caso su importe es de 111,86 € (2.237,28€ x 0,05).
- Tasas e impuestos. Su importe debe estimarse en el 6% del P.E.M., por lo que su cuantía será de 134,24 € (2.237,28€ x 0,06).
- Costes financieros. Se evalúan en el 10% del P.E.M., lo que representa la cantidad de 223,73 € (2.237,28€ x 0,10).
- Repercusión de precio de suelo. Estimamos que para la presente edificación dicho coste alcanza el 20% del P.E.M. anterior, por tanto su importe será de 447,46 € (2.237,28€ x 0,20).

Sumando los anteriores importes, resulta un importe total de coste de la superficie excedida de lo permitido de 3.803,38 €.

Para obtener el valor de mercado de dicha superficie se estima que el precio de venta o valor de mercado es igual al coste de ejecución más un 12% en concepto de bene-

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	6/12



ficie estimado del promotor. En base a esto, el valor de mercado de la superficie analizada será el siguiente: 3.803,38 € x 1,12 = 4259,78 €.

De todo lo anterior se concluye que el importe de la indemnización sustitutoria deberá ser igual al valor de mercado menos el coste de construcción: 4259,78 € - 3.803,38 € = 456,41 €
(...) ”

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Administración General, verificable en <https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/> mediante el siguiente código CSV: IV7T26QTJX4K767CS5IU4DX004, con carácter favorable y que consta en el expediente de su razón.

Visto lo preceptuado en el artículo 140 de la LISTA, complementado con el artículo 303 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, sobre el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Visto lo preceptuado en el artículo 151.2 de la LISTA y su correlativo 357.2 del RGLISTA respecto a las obras objeto de legalización ordinaria.

Visto lo preceptuado en el artículo 151.1 de la LISTA y su correlativo 362.6 del RGLISTA respecto a la legalización extraordinaria.

Considerando cuanto antecede, y demás documentación obrante en el expediente de su razón.

Considerando que el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, confiere al Alcalde la atribución para el otorgamiento de las licencias, competencia delegada en la Junta de Gobierno Local por Resolución de la Alcaldía número 467/23, de 30 de junio de 2023.

La Junta de Gobierno Local, por el voto a favor de los cuatro miembros presentes, acuerda:

Primero.- Conceder, bajo la condición que se indica en el dispositivo tercero y conforme a los extremos que se recogen en el Anexo I al presente acuerdo, la licencia urbanística solicitada para la legalización excepcional de obras ejecutadas sin la preceptiva licencia y con disconformidades no sustanciales, por resultar de imposible o muy difícil reposición, conforme a los motivos esgrimidos en el informe técnico obrante en el expediente de su razón con CSV: IV7TY4DPPTXC7RMT6RGRIVSWEI, para su validación en <https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/>.

Segundo.- Aprobar por el concepto de indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado, una valoración por importe de 456,41 € que será abonada con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan.

Tercero.- Condicionar la eficacia del acuerdo de legalización excepcional al abono de dicha indemnización sustitutoria.

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	7/12



Cuarto.- Conceder, conforme a los extremos que se recogen en el Anexo I al presente acuerdo, la licencia urbanística solicitada para la legalización ordinaria de la obras ejecutadas sin la preceptiva licencia, por resultar conformes con la ordenación urbanística y territorial, conforme a los motivos esgrimidos en el informe técnico obrante en el expediente de su razón con CSV: IV7TY4DPPTXC7RMT6RGRIVSWEI, para su validación en <https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/>

Quinto.- Conceder, conforme a los extremos que se recogen en el Anexo II al presente acuerdo, la licencia urbanística solicitada para la obras de terminación de vivienda unifamiliar entre medianeras.

Sexto.- Las licencias y las obras amparadas por las mismas se ajustaran a las siguientes determinaciones:

- Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
 - b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
 - En los casos de ejecución de obras de edificación cuando se haya presentado solo proyecto básico, no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución. La presentación del Proyecto de ejecución debidamente visado o supervisado habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, previa resolución del Ayuntamiento respecto a la concordancia entre el proyecto básico y el de ejecución.
 - Si la licencia se hubiese otorgado mediante la presentación de un proyecto básico, no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución.
 - Antes del comienzo de las obras deberá realizarse la tira de cuerdas por los Servicios Técnicos Municipales, si las obras afectan a la línea de la edificación o a cerramientos o límites de un inmueble.
 - En caso de necesidad de ocupación de la vía pública, deberá solicitarse la correspondiente autorización municipal, pago del precio público e instrucciones de la Policía Local, para disponer la señalización y circulación de vehículos y peatones.
 - Es deber del promotor colocar en la obra un panel de material apropiado con la siguiente información:
 - Emplazamiento de la obra.
 - Promotor de la obra.
 - Denominación descriptiva de la obra.
 - Propietario del solar o de los terrenos.
 - Empresa constructora y, en su caso, subcontratista.
 - Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
 - Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
 - Fecha de inicio y terminación de las obras.
- El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	8/12



o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

- Asimismo, será obligatorio disponer de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución en el lugar en el que se ejecuten las obras, así como ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella y, en su caso, se imponga su ejecución.

- El promotor y constructor deberán cumplir las condiciones sobre seguridad y salud en el trabajo.

- Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán comunicarse al Ayuntamiento, que tras recabar informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia.

- El promotor y constructor están obligados a comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras, a fin de que se gire visita de comprobación y, en su caso, se practique la liquidación tributaria complementaria que pudiera corresponder.

- No podrá ocuparse o utilizarse el edificio sin haber solicitado y obtenido la licencia de ocupación o utilización, para lo que deberá acompañarse, entre otros documentos, de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

En las obras que no requieren la presentación de proyecto técnico el titular de la licencia comunicará al Ayuntamiento la finalización de las obras a fin de determinar la fecha de terminación.

- La presente licencia es transmisible, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

- La presente licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Séptimo.- Autorizar el inicio de dichas obras, en base a la documentación presentada, no amparando esta autorización modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente, ni supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Octavo.- Dar cuenta a la oficina de Recaudación, Rentas y Exacciones para que procedan a la liquidaciones, definitiva y provisional, del impuesto de construcciones, instalaciones y obras, conforme a la bases imponibles fijadas por los servicios técnicos municipales.

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	9/12



Noveno.- Notificar lo resuelto a los interesados, haciéndose constar que el presente acto pone fin a la vía administrativa, así como los recursos que pueden interponer contra el mismo.

ANEXO I

Legalización obras ejecutadas sin licencia

Los datos de carácter personal contenidos en el Anexo han sido disociados del presente acuerdo a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantías de los derechos digitales.

ANEXO II

Licencia terminación obra

Los datos de carácter personal contenidos en el Anexo han sido disociados del presente acuerdo a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantías de los derechos digitales.

PUNTO CUARTO.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.- Seguidamente se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de los siguientes procedimientos incoados por actuaciones sin la licencia o el título habilitante exigido por la normativa o contraviniendo sus términos.

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Procedimiento sancionador incoado, con número de expediente **2025/SAN_01/000013**, por presunta infracción urbanística llevada a cabo en la ejecución de obras sin licencia consistentes en vivienda unifamiliar entre medianeras con emplazamiento en c/ Zuloaga n.º 34 (referencia catastral 9004520TG7390S0001IR).

Hacer contar que en este punto se ausenta de la sesión la Teniente de Alcalde D^a. María Luisa Lozano Pastora, conforme a lo dispuesto el artículo 76 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en consonancia con los artículos 23.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 96 del del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Resultando los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

I. Mediante instancia presentada, con fecha 24/01/2024 y registro de entrada con núm. de asiento 335, D. Enrique Manuel González Lozano solicita licencia de obras con la finalidad de vivienda unifamiliar entre medianeras, con emplazamiento en c/ Zuloaga n.º 34 (referencia catastral 9004520TG7390S0001IR)

II. A dicha solicitud se acompaña la siguiente documentación:

- Expediente de Legalización y proyecto básico y ejecución vivienda unifamiliar entre medianeras en c/ zuloaga, n.º34.

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	10/12



paradas (sevilla)", redactado por el arquitecto D. David Fernández Racero, visado con fecha 29 de diciembre de 2023 y número 23/003832-T001, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

III. Con fecha 17/07/2025 y CSV: IV7TQPHSOD4J7XXSAP44JYJ64I, validable en <https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/>, el Arquitecto municipal, D. David Prada Baena, emite informe técnico que, posteriormente, con fecha 28/08/2025, es complementado con otro, el cual obra también en el expediente de su razón con CSV: IV7TY4DPPTXC7RMT6RGRIVSWEI y en el que se hacen constar, entre otras, las siguientes consideraciones:

" (...)

10. Las obras llevadas a cabo estarían dentro de las recogidas en el artículo 291 del Reglamento General de la LISTA, por lo que hubieran requerido licencia con anterioridad a su realización. A estos efectos hago constar que, en principio y sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción, los hechos de referencia pueden ser considerados como constitutivos de infracción urbanística consistente en la realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables. clasificada como grave de conformidad con lo preceptuado en el artículo 161.3.a) de la LISTA, en consonancia con el 378.3.a) del Reglamento General de la LISTA.

A la vista de la información recogida en la documentación aportada, las obras de la presente edificación se hayan sin terminar, por lo que la infracción urbanística en que se incurrió, al ejecutarla sin la preceptiva licencia, se considera no prescrita, correspondiendo la incoación de expediente sancionador.

(...)." "

IV. Con fecha 08/09/2025 y CSV: IV7T26QTJX4K767CS5IU4DX004, validable en <https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/> se emite informe por el Sr. Técnico de Administración General, sobre la legislación aplicable y los trámites que comporta el mencionado procedimiento, en virtud del cual se concluye que, "...amparado en el actual marco normativo que resulta de aplicación, y que ha sido expuesto en los anteriores fundamentos jurídicos, y dando conformidad a los informes técnicos obrantes en el expediente, PROCEDE la concesión de la licencia solicitada, tanto para la legalización ordinaria y excepcional de las obras ejecutadas, como para la conclusión de las mimas consistente en una vivienda unifamiliar entre medianeras, con emplazamiento en c/ Zuloaga n.º 34 (referencia catastral 9004520TG7390S0001IR), conforme a la documentación técnica aportada, debiendo, asimismo, aprobarse las correspondientes liquidaciones, definitiva y provisional, en concepto de Impuesto sobre instalaciones, construcciones y obras, conforme a las bases imponibles fijadas por los servicios técnicos municipales, dando cuenta a la oficina de Recaudación, Rentas y Exacciones para su conocimiento y efectos.

Igualmente, y sin perjuicio de la procedencia de la concesión de la licencia solicitada, deberán adoptarse las medidas que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, así como las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables, en su caso, por ejecución de obras sin la preceptiva licencia urbanística municipal."

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	11/12



Oído la advertencia del Secretario accidental que suscribe en el que se advierte a la Junta de Gobierno que, según lo preceptuado en el artículo 338. aptos. 2º, y 3º RGLISTA, las Entidades Locales andaluzas, en sus respectivas esferas de competencia, han de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística, así como, que las potestades administrativas en materia de protección de la legalidad urbanística y sancionadora, cuando concurran los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, son de ejercicio inexcusable, cuestión que debe enlazarse con lo preceptuado en el artículo 352.1 del mismo texto normativo según el cual la Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

La Junta de Gobierno Local, considerando, no obstante, las circunstancias concurrentes en el caso, acuerda, por unanimidad de sus cuatro miembros presentes en la sesión, dejar el asunto sobre la mesa al objeto de su mejor estudio y tomar el acuerdo que proceda en una próxima sesión.

Y no siendo más los asuntos a tratar, se levanta la sesión de orden de la expresada Presidencia, siendo las trece horas y cuarenta y nueve minutos del día de la fecha, de todo lo cual el Secretario Accidental que suscribe da fe.

Se extiende la presente acta, una vez aprobada por la Junta de Gobierno, en el anverso de doce folios de papel timbrado del Ayuntamiento de Paradas, identificados con los números _____.-

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO ACCTAL.,

f. D. Rafael Cobano Navarrete f. D. Antonio V. Bustos Cabello

El presente documento ha sido expedido por el sistema de firma electrónica dependiente de la Diputación Provincial de Sevilla (INPRO), en ejercicio de las competencias que le han sido delegadas por este Ayuntamiento de Paradas, e igualmente en base a la Ordenanza reguladora del uso de los medios electrónicos en el Ayuntamiento de Paradas (Sevilla), publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, número 59 de fecha 13 de marzo de 2013.

Código Seguro de Verificación	IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Fecha	29/09/2025 09:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO VICENTE BUSTOS CABELLO (FIRMANTE)		
Firmante	RAFAEL COBANO NAVARRETE (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TGWXCFAZJ5BFPS7VTITTGCI	Página	12/12

